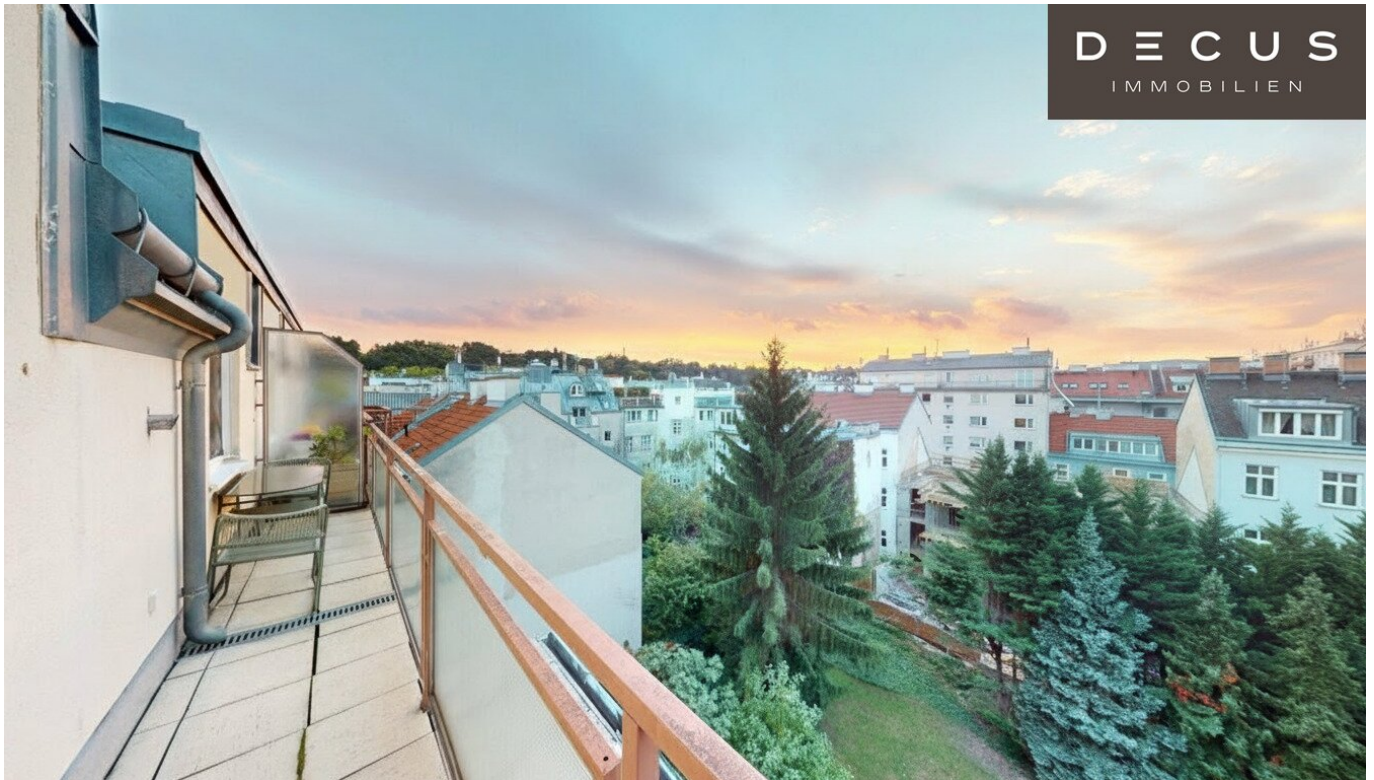


CHARMANTE DG-WOHNUNG MIT TERRASSE | SAUNA & GARAGE | WESTSEITIGE INNENHOFLAGE



Objektnummer: 1151397

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sollingergasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,00 m²
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 74,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Gesamtmiete	1.099,00 €
Kaltmiete (netto)	877,09 €
Kaltmiete	999,09 €
Betriebskosten:	122,00 €
USt.:	99,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

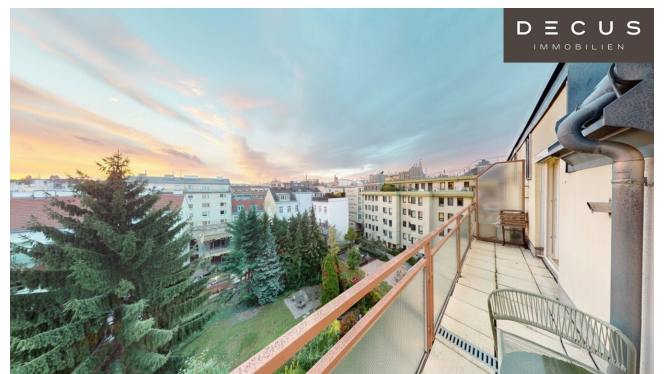
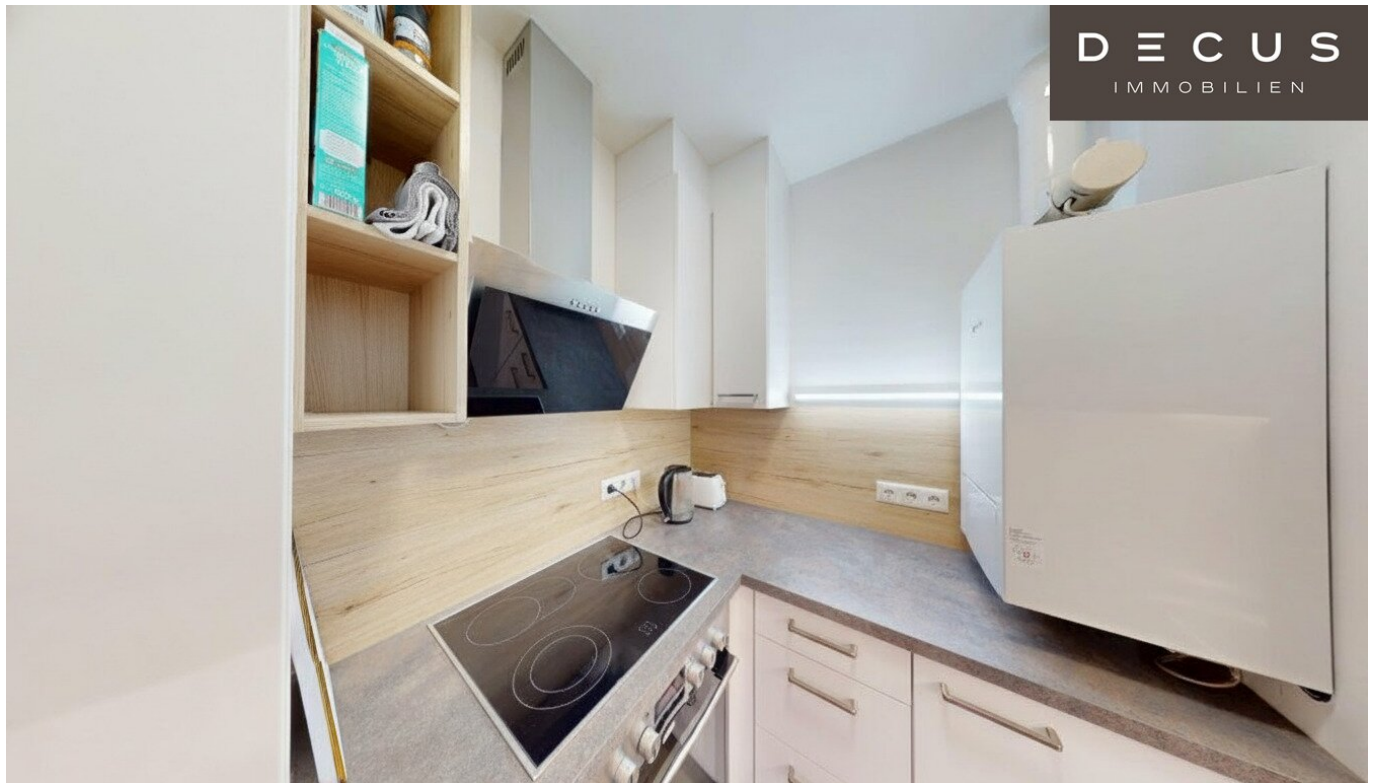
Ihr Ansprechpartner

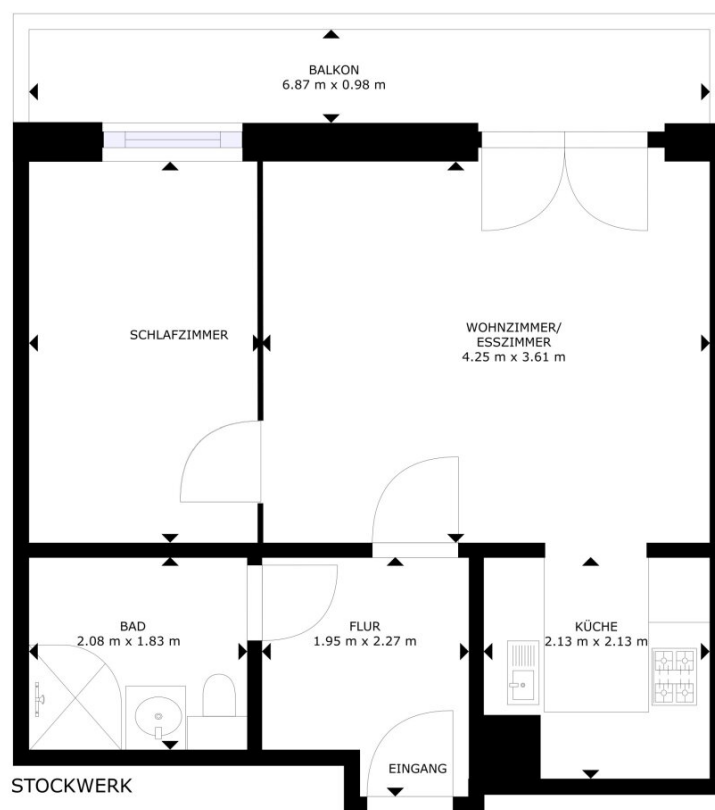


Nikolaus Karigl

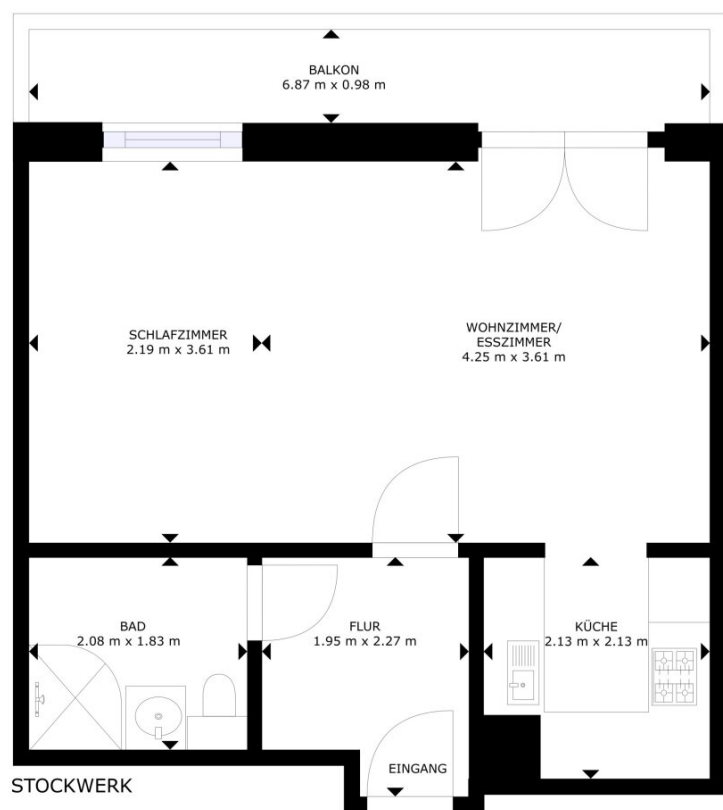
DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien







BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK: 38 m²
AUSGELASSENE FLÄCHE: BALKON: 6 m²
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.



BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK: 38 m²
AUSGELASSENE FLÄCHE: BALKON: 6 m²
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

Objektbeschreibung

Sonnige 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse im 19. Bezirk

Diese charmante Dachgeschosswohnung vereint stilvolles Wohnen, Ruhe und Helligkeit in einer der begehrtesten Lagen Wiens. Die westseitige Ausrichtung sorgt für sonnendurchflutete Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre – ideal für Singles oder Paare, die urbanes Leben mit Rückzugsqualität verbinden möchten.

Die Wohnung wurde **2019 vollständig saniert** und präsentiert sich in ausgezeichnetem Zustand. Aktuell besteht der Wohnbereich aus einem großzügigen **Wohn-, Ess- und Schlafrum**, der jedoch **noch geteilt wird**, um – wie im Plan ersichtlich – einen **getrennten Schlafbereich mit Platz für ein großes Doppelbett** zu schaffen. Diese Adaptierung erfolgt **bis Ende Oktober**, sodass die Wohnung **ab 15. November bezugsfertig** ist.

Highlights im Überblick

- **Helle, westseitige Ausrichtung** mit viel Nachmittagssonne
- **Ca. 6 m² Terrasse** mit Blick in den ruhigen Innenhof
- **Komplettsanierung im Jahr 2019** – hochwertiger Zustand
- **Moderne, vollausgestattete Küche** inklusive sämtlicher Geräte
- **Sehr ruhige Innenhoflage** – ideal zum Entspannen
- **Sauna im Haus** zur gemeinschaftlichen Nutzung
- **Optionaler Garagenstellplatz im Haus** (monatlich € 95)
- **Ausstattung auf Neubauniveau**
- **Zwei gut geschnittene Räume** – nach der Teilung mit getrenntem Schlafbereich
- **Gepflegtes Haus mit Lift und schönen Allgemeinflächen**
- **Toplage im 19. Bezirk (Döbling)** mit bester Infrastruktur und Naherholungsgebieten

Diese Wohnung bietet modernen Komfort, hochwertige Ausstattung und absolute Ruhe – mitten in einer der elegantesten Wohngegenden Wiens.

Bezug ab 15. November 2025 möglich.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nikolaus Karigl** unter der Mobilnummer **+43 660 45 434 59** und per E-Mail unter **karigl@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben

basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.750m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap