

**| MODERN SANIERTE NEUBAUWOHNUNG IM 4.STOCK |
FREIER MIETZINS | PROVISIONSFREI**



Objektnummer: 1151449

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien, Mariahilf
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,60 m ²
Nutzfläche:	46,60 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 93,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,23
Kaufpreis:	265.000,00 €
Betriebskosten:	106,13 €
USt.:	10,61 €
Infos zu Preis:	

ca. 5% Kaufnebenkosten bei Hauptwohnsitz ca. 6% Kaufnebenkosten bei Nicht-Hauptwohnsitz

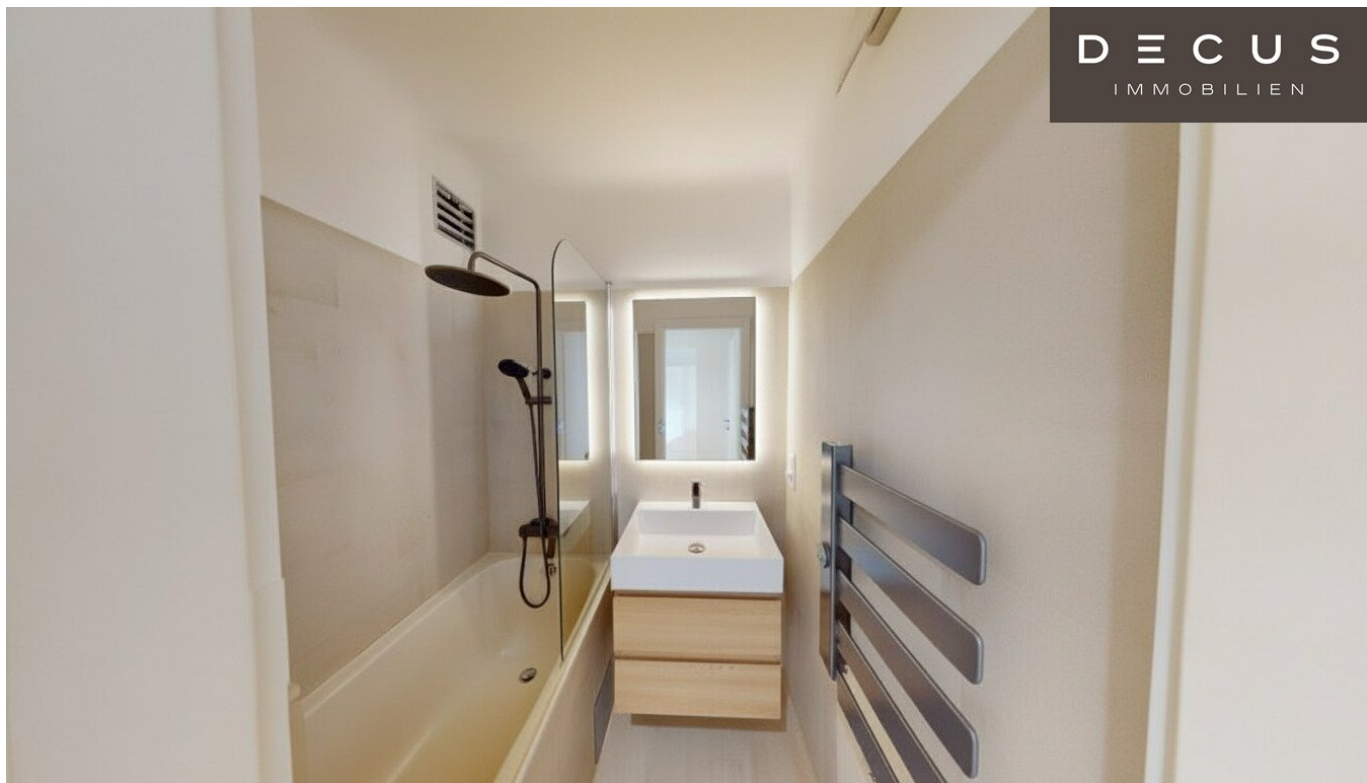
Ihr Ansprechpartner



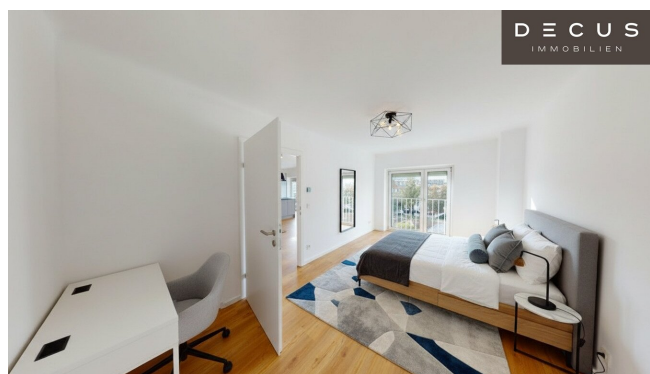
Nikolaus Karigl

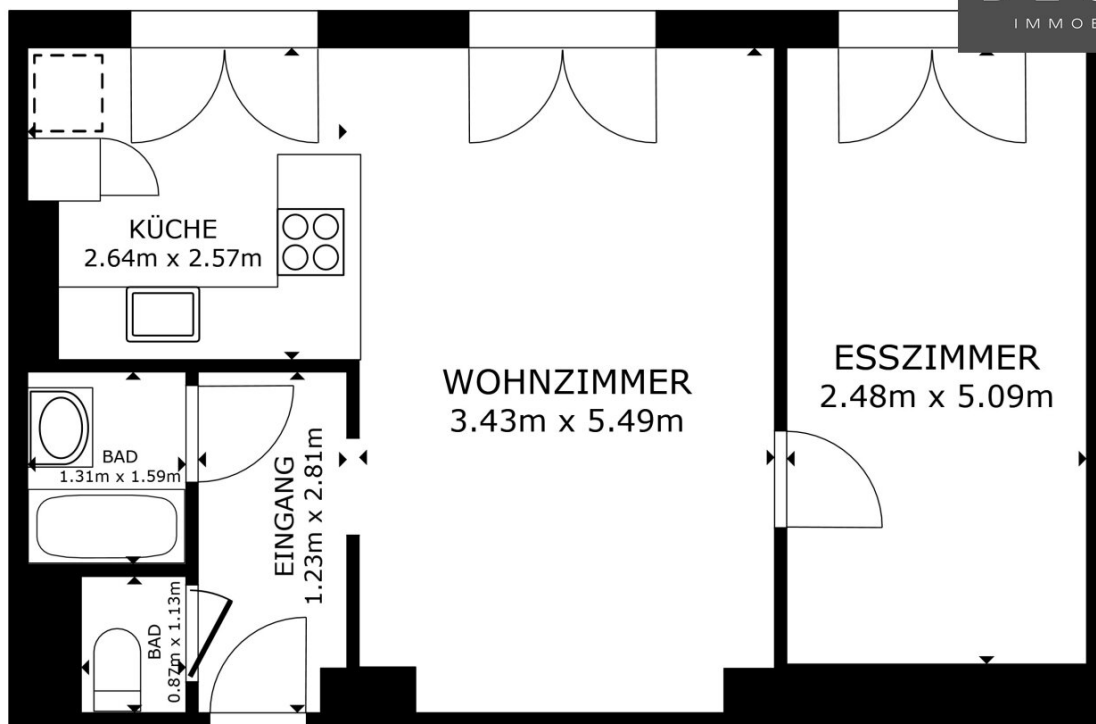
DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien

T +43 660 45 434 59
H +43 660 45 434 59
F +43 1 35 600 10









STOCKWERK

BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 46.6 m²
INSGESAMT : 46.6 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR

Objektbeschreibung

Stilvolle 2-Zimmer-Neubauwohnung im 6. Bezirk – frisch saniert & bezugsfertig

Diese **frisch sanierte Neubauwohnung** im 4. Liftstock überzeugt durch modernes Design, hochwertige Ausstattung und eine hervorragende Lage im beliebten 6. Wiener Gemeindebezirk. Die westseitige Ausrichtung sorgt für angenehme Helligkeit und ein einladendes Wohngefühl – der **schöne Ausblick** aus den Fenstern rundet das stimmige Gesamtbild ab.

Im Zuge der Sanierung wurden sämtliche Oberflächen erneuert, die **Elektrik komplett neu installiert** und eine **Fußbodenheizung** eingebaut. Der **offene Wohnbereich** mit integrierter Designerküche bietet hochwertige Geräte, eine verbaute Waschmaschine und viel Stauraum.

Das **moderne Badezimmer** mit Badewanne, Regendusche und Handtuchheizkörper fügt sich harmonisch ins stilvolle Gesamtbild. **Elektrische Außenjalousien an allen Fenstern** sorgen zusätzlich für optimalen Komfort und Sonnenschutz.

Die Wohnung ist **ab sofort bezugsfertig** – ideal für Eigennutzer oder Anleger. Durch die **freie Mietzinsbildung** ergibt sich zudem eine attraktive Renditemöglichkeit.

HIGHLIGHTS

- 4. Liftstock
- Frisch saniert
- Neubauwohnung
- Fußbodenheizung
- Elektrik vollständig erneuert
- Elektrische Außenjalousien an allen Fenstern
- Voll ausgestattete Küche inkl. Waschmaschine

- Modernes Badezimmer mit Wanne & Regendusche
- Helle, westseitige Ausrichtung mit schönem Ausblick
- Sofort bezugsfertig
- Freier Mietzins – ideal für Anleger

Betriebskosten: 116,74 € inkl. USt.

Rücklage: 61,79 €

Unsere Immobilienkanzlei übernimmt auf Wunsch gerne auch die **Vermietung der Wohnung**.

Die letzten beiden Bilder dienen als Einrichtungsvorschlag und sind nicht Teil des Kaufgegenstandes.

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

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap