

# **MODERNE NEUBAUWOHNUNG IN BESTLAGE | KARLSPLATZ & TU WIEN**



**Objektnummer: 1151593**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien, Wieden
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	44,08 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	44,08 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	151,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,56
<b>Kaufpreis:</b>	369.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	118,13 €
<b>USt.:</b>	11,81 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Karigl**

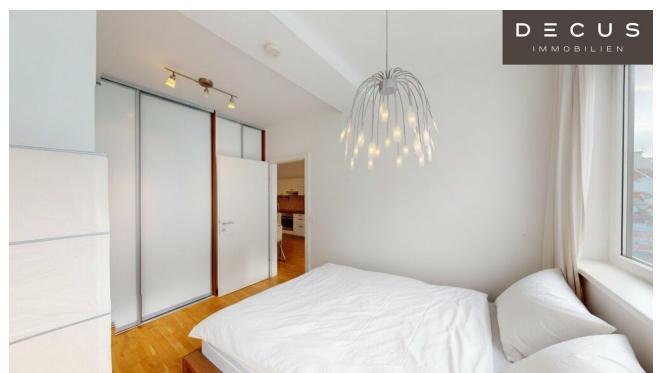
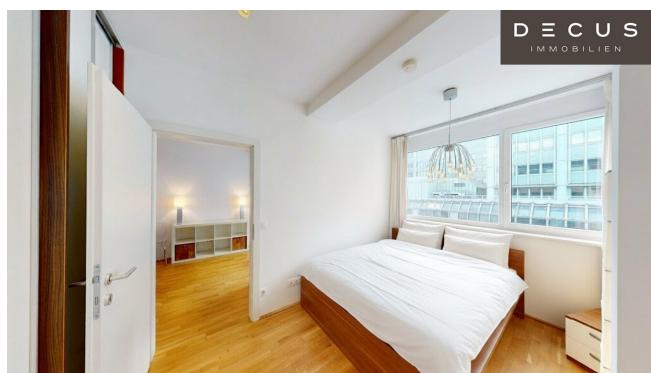
DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

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

**D E C U S**  
IMMOBILIEN



**D E C U S**  
IMMOBILIEN



**D E C U S**  
IMMOBILIEN



+12.90

D E C U S  
IMMOBILIEN

44,08m<sup>2</sup>

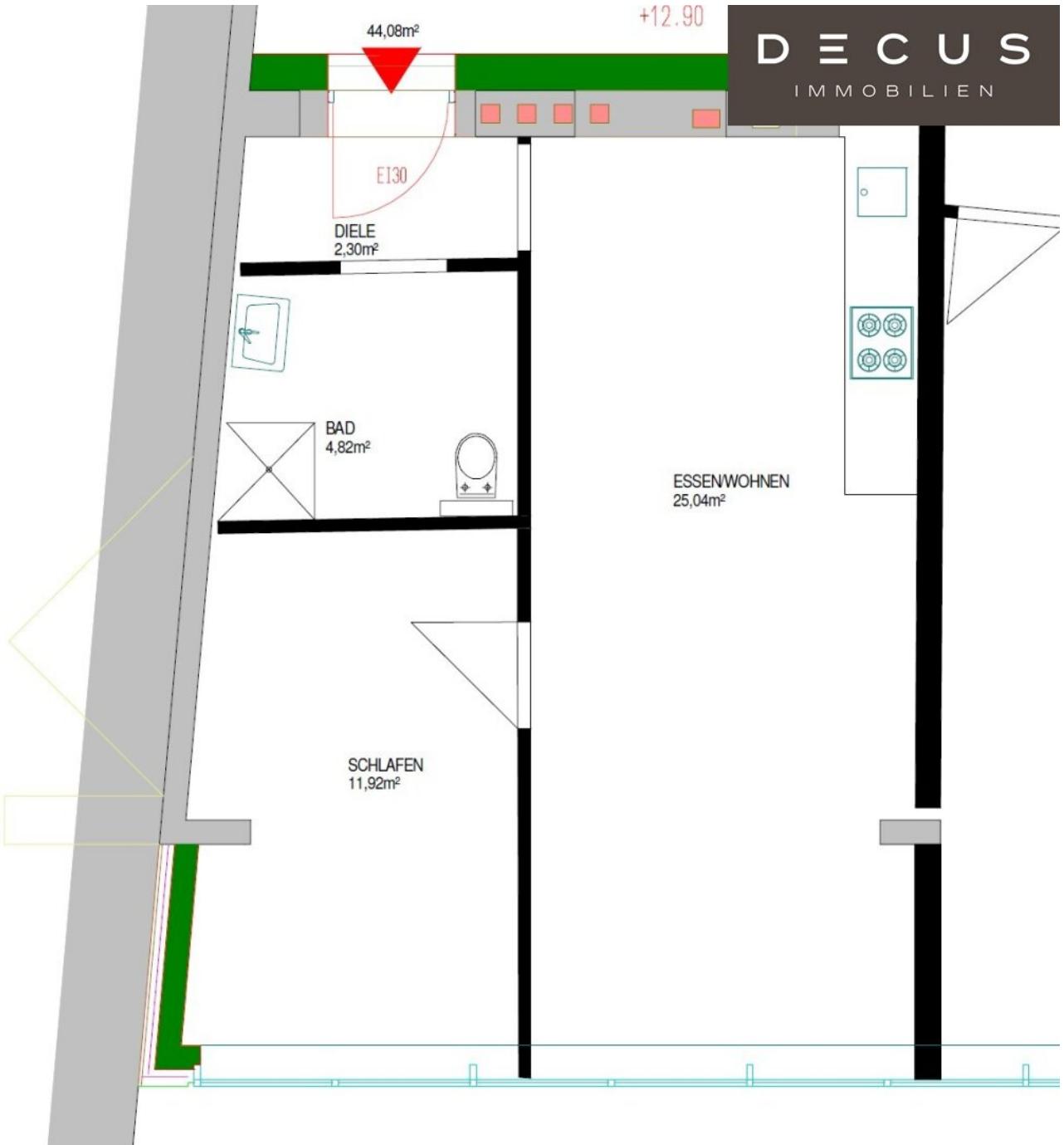
EI30

DIELE  
2,30m<sup>2</sup>

BAD  
4,82m<sup>2</sup>

SCHLAFEN  
11,92m<sup>2</sup>

ESSENWOHNEN  
25,04m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## Helle 2-Zimmer-Neubauwohnung am Tor zum 1.Bezirk

Diese attraktive **2-Zimmer-Wohnung mit ca. 44 m<sup>2</sup>** befindet sich im 4. Liftstock eines gepflegten Neubaus nur wenige Schritte vom **Karlsplatz** sowie dem 1. Bezirk entfernt. Die hervorragende Lage direkt bei der **TU Wien** bietet sowohl urbanen Lifestyle als auch perfekte Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Die nach **Westen ausgerichtete Wohnung** überzeugt durch ihre **großen Fenster**, die für eine helle, sonnige Atmosphäre sorgen. Als Neubau unterliegt sie dem **freien Mietzins** und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

### Ausstattung & Highlights:

- **44 m<sup>2</sup> Wohnfläche** aufgeteilt in 2 Zimmer
- Sonnige **Westausrichtung** mit lichtdurchfluteten Räumen
- **Große Fensterflächen** für viel Tageslicht
- **Hochwertiger Parkettboden** in den Wohnräumen
- **Edler, wasserbeständiger Holzboden** im Badezimmer
- **Fußbodenheizung** für modernen Wohnkomfort
- **Generalsanierung im Jahr 2012** – gepflegter Gesamtzustand
- **Modernes, erneuertes Badezimmer** mit zeitgemäßem Design
- **Praktische, zeitlose Tischler-Einbauschränke** im Vorzimmer und Schlafzimmer
- **Vollausgestattete Küche** sowie Möbel im Kaufpreis inbegriffen
- Barrierefreier Zugang in die Wohnung
- Zahlreiche **kulinarische Angebote und Einkaufsmöglichkeiten** direkt vor der

## Haustüre

- Beste Infrastruktur mit Nahversorgung, Gastronomie, Kulturangeboten und öffentlicher Verkehrsanbindung in Gehdistanz
- **Sofortiger Bezug möglich**

Diese Wohnung bietet urbanes Wohnen auf hohem Niveau – mit idealer Kombination aus Lage, Ausstattung und Wohnkomfort.

Betriebskosten: 129,94 € inkl. 20%USt.

Reparaturrücklage: 57,30 €

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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](http://www.decus.at) | [office@decus.at](mailto: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-/Werkswohnungen. 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-, Keller- 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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap