

| DACHTERRASSE | TOP LAGE | 5 ZIMMER |



Objektnummer: 1151609

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Untere Donaustraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1839
Wohnfläche:	157,45 m ²
Nutzfläche:	180,00 m ²
Zimmer:	5
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	C 70,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Gesamtmiete	2.990,00 €
Kaltmiete (netto)	2.315,11 €
Kaltmiete	2.718,19 €
Betriebskosten:	338,64 €
USt.:	271,81 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Nicolas Putzlager

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39
1010 Wien

DECUS
IMMOBILIEN

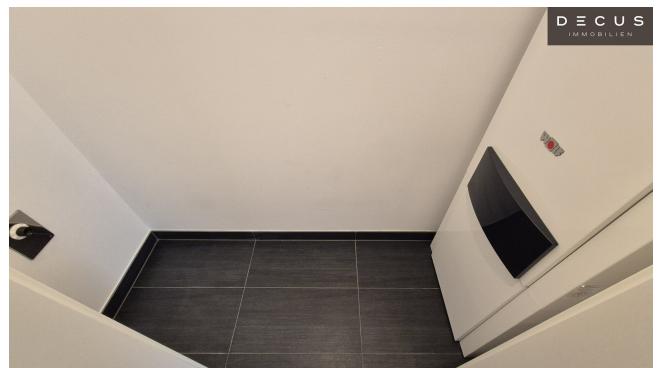


DECUS
IMMOBILIEN



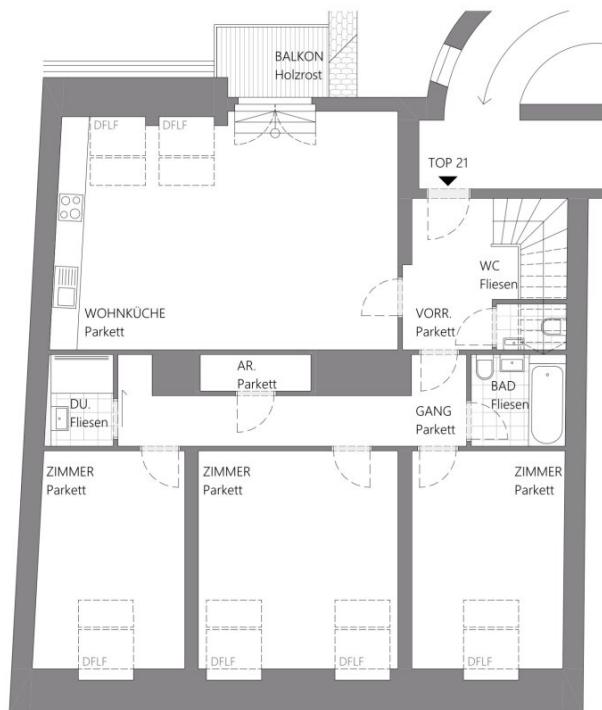
DECUS
IMMOBILIEN







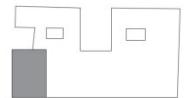
DECUS
IMMOBILIEN



AUSRICHTUNG



POSITION

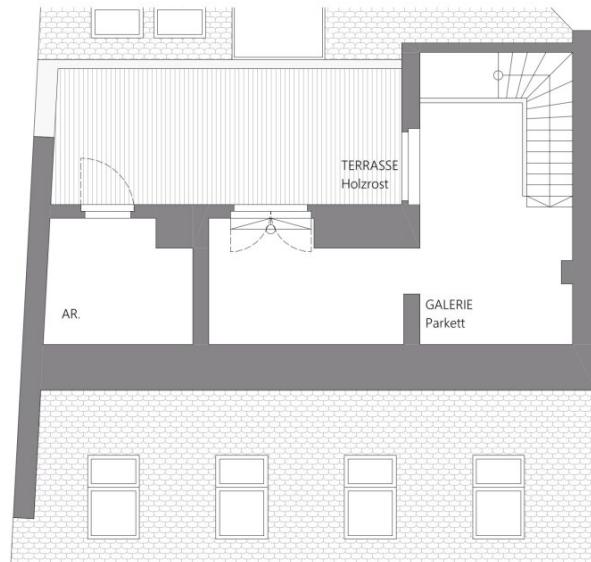


NUTZFLÄCHE ca.: 157,0 m²

MAßSTAB:



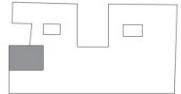
ALLE ANGABEN UNVERBINDLICH!



AUSRICHTUNG



POSITION



NUTZFLÄCHE ca.: 157,0 m²

MAßSTAB:



ALLE ANGABEN UNVERBINDLICH!

Objektbeschreibung

Informationen zum Objekt und Ausstattung

Diese großzügige Maisonettewohnung mit **157 m² Wohnnutzfläche** befindet sich in einem gepflegten Gebäude im Herzen des 2. Wiener Bezirks. Auf zwei Ebenen bietet sie ein modernes, lichtdurchflutetes Wohnambiente und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie ihre hochwertigen Ausstattungsdetails.

Ein besonderes Highlight sind die beiden Freiflächen:

- **Balkon** mit ca. **2,5 m²** (auf der ersten Dachgeschoss-Ebene)
- **Dachterrasse** mit ca. **20 m²** (auf der zweiten Ebene, direkt vom oberen Zimmer aus begehbar)

Die Wohnung ist mit einer **Gasetagenheizung** ausgestattet und verfügt zusätzlich über ein **Kellerabteil** im Untergeschoss.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Zwei **Badezimmer**
- Zwei **WCs**
- Großzügige Fensterflächen
- Maisonetteaufteilung mit überwiegend auf der ersten Ebene liegenden Räumen
- Attraktives, ruhiges Wohnhaus in urbaner Lage

Raumprogramm

1. Ebene (DG 1 – Hauptwohnebene)

- Großzügiger **Wohn- und Essbereich**
- **Küche** (offen oder abgetrennt – nach Wunsch anpassbar)

- **Drei weitere Zimmer** (als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzbar)
- **2 Badezimmer**
- **Separates WC**
- Zugang zum **Balkon** (ca. 2,5 m²)

2. Ebene (DG 2 – Galerie / Obergeschoss)

- Großes **Zimmer** mit direktem Zugang zur **Dachterrasse** (ca. 20 m²)
- Ideal nutzbar als Büro, Atelier oder Ruhebereich

Lage

Die Wohnung liegt im **2. Bezirk** Wiens, einer der gefragtesten Wohngegenden der Stadt. Der Bezirk bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Flair und Erholungsräumen.

In unmittelbarer Umgebung finden sich:

- Ausgedehnte Grünflächen wie der **Augarten** oder der **Prater**
- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants
- Hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung (U-Bahn, Straßenbahn, Bus)
- Rasche Erreichbarkeit der Innenstadt
- Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgungseinrichtungen in Gehdistanz

Diese Lage kombiniert städtische Lebensqualität, Kultur und Natur in idealer Weise und macht die Wohnung sowohl für Familien als auch für Paare oder Berufstätige besonders attraktiv.

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 Ing. Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@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-/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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <250m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap