

## | DACHTERRASSE | AM DONAUKANAL | 4 ZIMMER |



**Objektnummer: 1151693**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Untere Donaustraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	156,23 m²
Nutzfläche:	183,23 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 63,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,57
Gesamtmiete	2.990,00 €
Kaltmiete (netto)	2.318,13 €
Kaltmiete	2.718,18 €
Betriebskosten:	336,15 €
USt.:	271,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Ing. Nicolas Putzlager





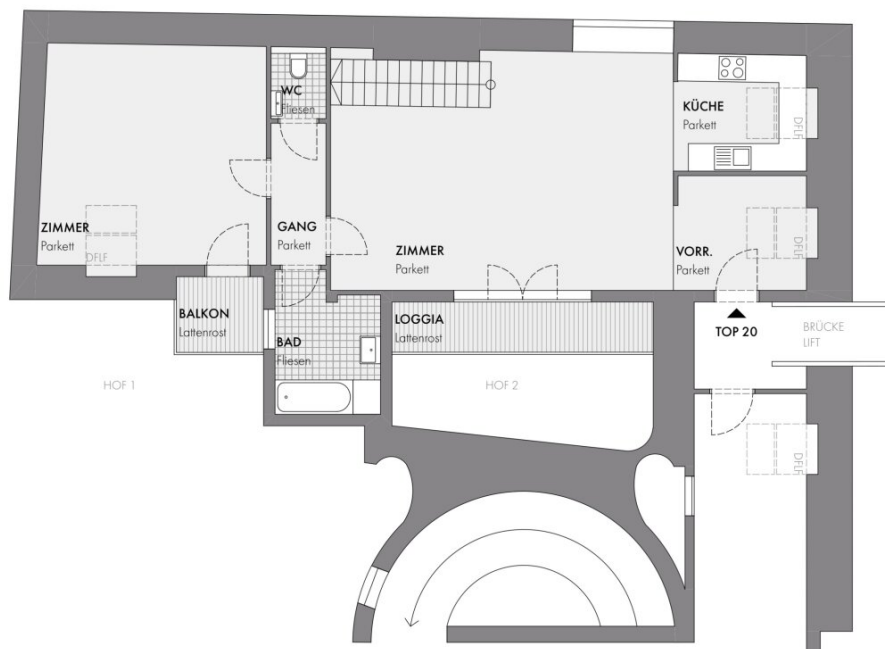








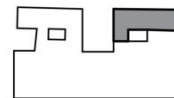




AUSRICHTUNG



POSITION



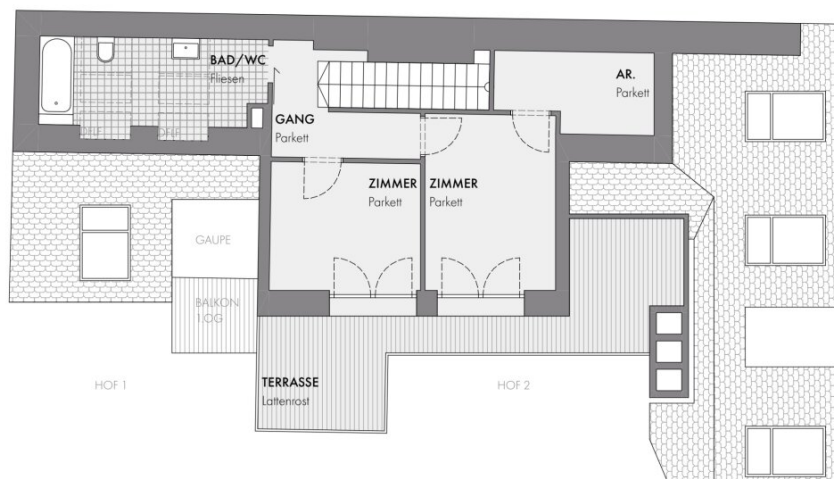
NUTZFLÄCHE ca. : 156,0 m<sup>2</sup>

MAßSTAB:



ALLE ANGABEN UNVERBINDLICH!

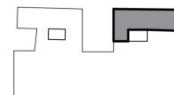




AUSRICHTUNG



POSITION



NUTZFLÄCHE ca. : 156,0 m<sup>2</sup>

MAßSTAB:



ALLE ANGABEN UNVERBINDLICH!

# Objektbeschreibung

## Maisonette-Wohnung am Donaukanal

### Informationen zum Objekt und Ausstattung

Diese exklusive Maisonette-Wohnung befindet sich in einem modernen Wohnhaus direkt am Donaukanal und besticht durch ihre intelligente Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung.

Die Wohnräume sind lichtdurchflutet und verfügen über großzügige Fensterflächen, die ein angenehmes Wohnambiente schaffen. Balkon, Loggia und eine weitläufige Dachterrasse bieten zusätzlichen privaten Außenraum und machen diese Wohnung besonders attraktiv.

Die Ausstattung umfasst eine voll eingerichtete Küche, zwei elegant gestaltete Badezimmer –, hochwertige Bodenbeläge sowie ein modernes Heiz- und Kühlsystem. Durch die Maisonette-Bauweise entsteht ein Haus-im-Haus-Gefühl, das urbanes Wohnen auf höchstem Niveau ermöglicht. Das Wohnzimmer, sowie alle Aufenthaltsräume verfügen über eine Klimaanlage.

### Raumprogramm

#### Untere Ebene (1. Dachgeschoss)

- **Vorzimmer / Eingangsbereich**
- **Wohnzimmer** mit Zugang zur **Loggia**
- **Master Bedroom** mit direktem **Balkonzugang**
- **Küche**
- **Badezimmer** mit Badewanne
- **Separates WC**

#### Obere Ebene

- **Zwei weitere Zimmer** – ideal als Schlafzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer
- **Abstellraum**
- **Zweites Badezimmer** mit WC
- **Zugang zur großzügigen Dachterrasse**

## **Lage**

Die Wohnung liegt an der Unteren Donaustraße, direkt am Donaukanal – einer der beliebtesten innerstädtischen Lagen Wiens. Der Standort verbindet urbanes Flair mit hoher Lebensqualität. Entlang des Kanals befinden sich Lokale, Cafés, Lauf- und Radwege sowie vielfältige Freizeitangebote.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend: U-Bahn, Bus- und Straßenbahnlinien sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten schnelle Verbindungen in alle Richtungen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und kulturelle Einrichtungen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Die Lage vereint zentrale Erreichbarkeit mit Erholung am Wasser – ideal für alle, die urbanes Wohnen auf höchstem Niveau suchen.

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-/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-, 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 <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