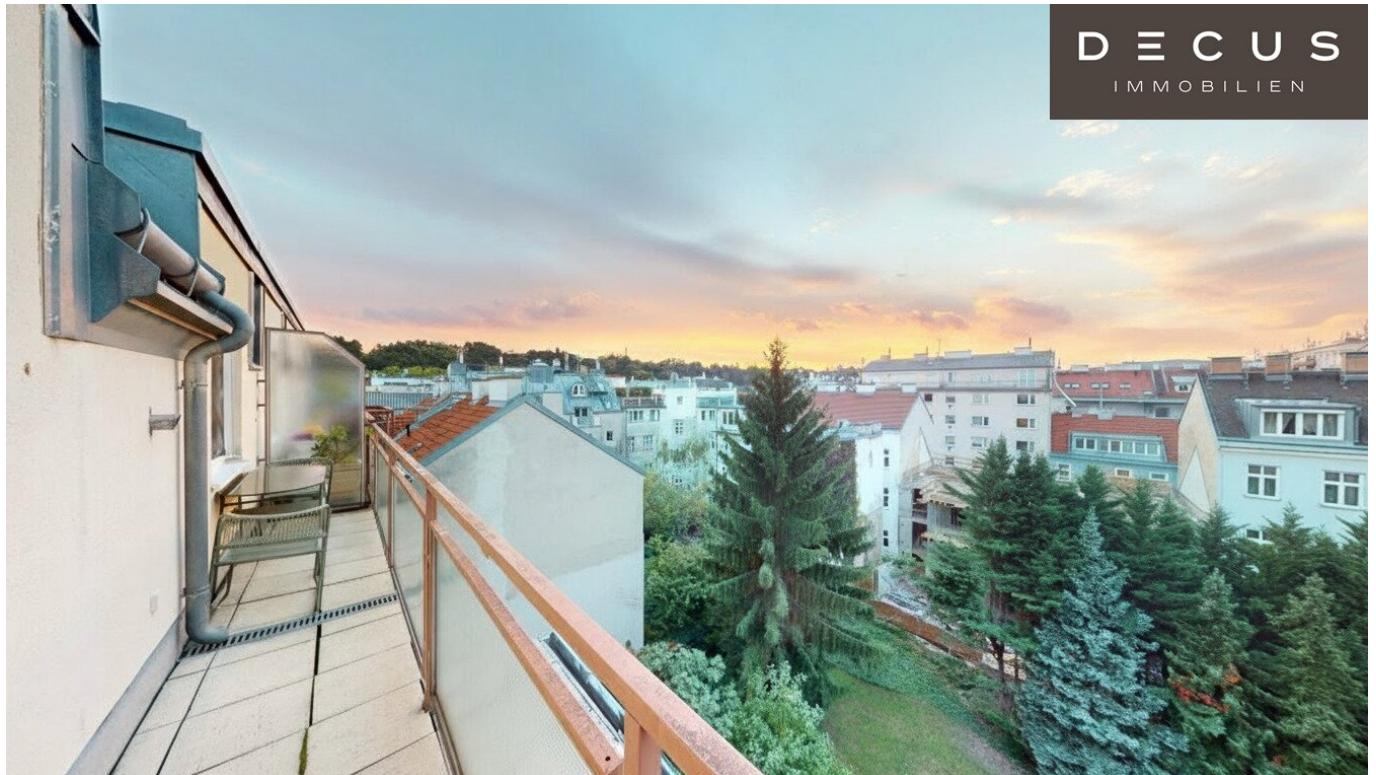


**CHARMANTE DG-WOHNUNG MIT TERRASSE | INKL.  
SAUNA & TG-PLATZ | WESTSEITIGE INNENHOFLAGE |**

**D E C U S**  
IMMOBILIEN



**Objektnummer: 1151922**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sollingergasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien, Döbling
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,05 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 74,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Gesamtmiete	999,00 €
Kaltmiete (netto)	786,18 €
Kaltmiete	908,18 €
Betriebskosten:	122,00 €
USt.:	90,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

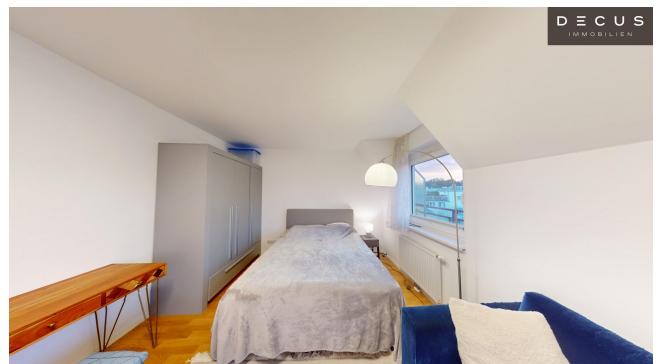
## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Karigl**

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

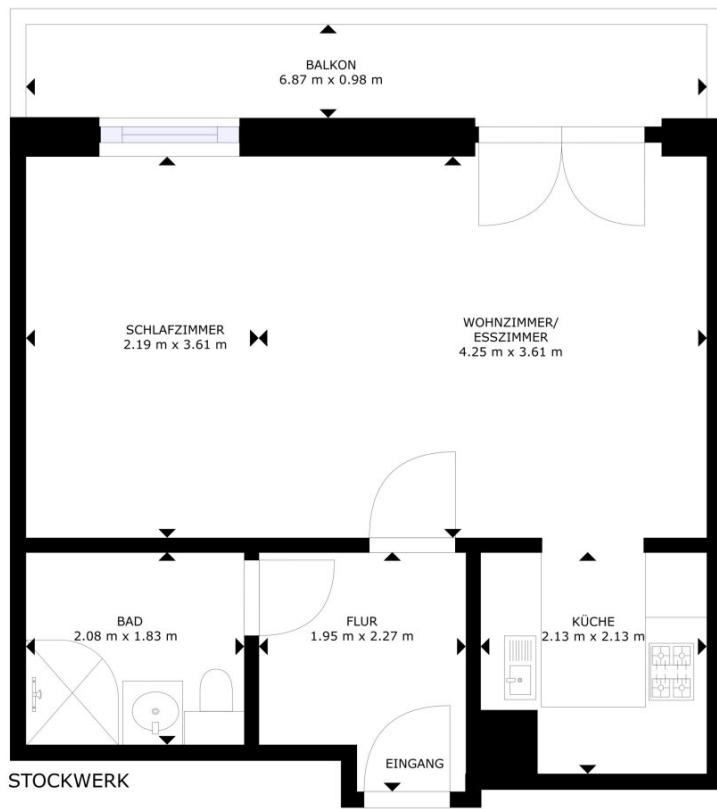
**D E C U S**  
IMMOBILIEN



D E C U S  
IMMOBILIEN



D E C U S  
IMMOBILIEN



 Matterport®

BRUTTOINNENRAUM  
STOCKWERK: 38 m<sup>2</sup>  
AUSGELASSENÉ FLÄCHE: BALKON: 6 m<sup>2</sup>  
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

# Objektbeschreibung

## Sonnige 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.

## Highlights im Überblick

- **Helle, westseitige Ausrichtung** mit viel Nachmittagssonne
- **Ca. 6 m<sup>2</sup> 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
- **Tiefgaragenstellplatz im Haus inkludiert**
- **Ausstattung auf Neubauniveau**
- **Gepflegtes Haus mit Lift und schönen Allgemeinflächen**
- **Toplage im 19. Bezirk (Döbling)** mit bester Infrastruktur und Naherholungsgebieten

Die auf den Fotos ersichtliche Möblierung ist nicht Teil der Vermietung.

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

## Bezug ab sofort 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](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 <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