

**| PRIME LAGE | 3 ZIMMER | GROSSZÜGIGE RÄUME |
LICHTDURCHFLUTET |**



Objektnummer: 1152283

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Goldschmiedgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	78,41 m ²
Nutzfläche:	84,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	C 93,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,93
Gesamtmiete	1.895,00 €
Kaltmiete (netto)	1.458,27 €
Kaltmiete	1.722,72 €
Betriebskosten:	209,55 €
USt.:	172,28 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



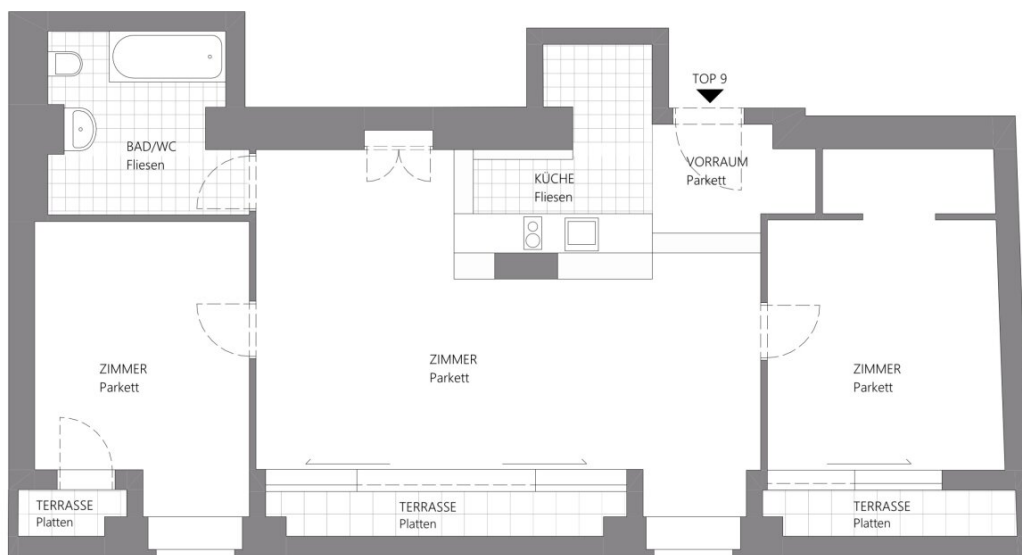
Ing. Nicolas Putzlager

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39









AUSRICHTUNG



POSITION



NUTZFLÄCHE ca.: 78,0 m²

MAßSTAB:



ALLE ANGABEN UNVERBINDLICH!

Objektbeschreibung

Informationen zum Objekt und Ausstattung

Diese stilvolle **3-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 78 m² Wohnnutzfläche** befindet sich in einem gepflegten Gebäude in absoluter Bestlage der Wiener **Goldschmiedgasse im 1. Bezirk**. Die Wohnung liegt im **4. Obergeschoß** und verbindet klassischen Altbaucharme mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Hochwertiger **Parkettboden** verleiht den Räumen eine warme und elegante Atmosphäre. Ein besonderes Merkmal der Wohnung sind die **drei separaten Terrassen** mit jeweils ca. **5 m²**, die allen Aufenthaltsräumen direkt zugeordnet sind und zusätzlichen Freiraum inmitten der Innenstadt schaffen.

Das Badezimmer ist mit einer **Badewanne** ausgestattet und funktional gestaltet.

Raumprogramm

- **Wohnküche** mit direktem Zugang zu einer Terrasse
- **Zwei Schlafzimmer**, jeweils mit Terrassenzugang
- Ein Schlafzimmer mit **en-suite begehbarem Raum**, ideal als **begehbbarer Kleiderschrank** nutzbar
- **Badezimmer** mit Badewanne
- **Drei separate Terrassen** mit jeweils ca. 5 m²

Die gut strukturierte Raumaufteilung auf **78 m² Wohnnutzfläche** bietet ein komfortables Zuhause für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Stadtliebhaber.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der exklusivsten Wohnlagen Wiens – der **Goldschmiedgasse in der Inneren Stadt**. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von historischer Architektur, renommierten Boutiquen, vielfältiger Gastronomie und einem reichen kulturellen Angebot.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsanbindungen sind fußläufig erreichbar. Die zentrale Lage garantiert höchste Lebensqualität und eine

hervorragende Erreichbarkeit innerhalb Wiens.

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 Pfandrechteintragungsgebühren 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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <750m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap