| 3 ZIMMER | GETRENNTE KÜCHE | BRAUCHBARER ZUSTAND |



Objektnummer: 1152399

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Davidgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1956
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,00 m²
Nutzfläche:	82,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 109,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Kaufpreis:	274.000,00 €
Betriebskosten:	230,56 €
USt.:	25,29 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Nicolas Putzlager

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39

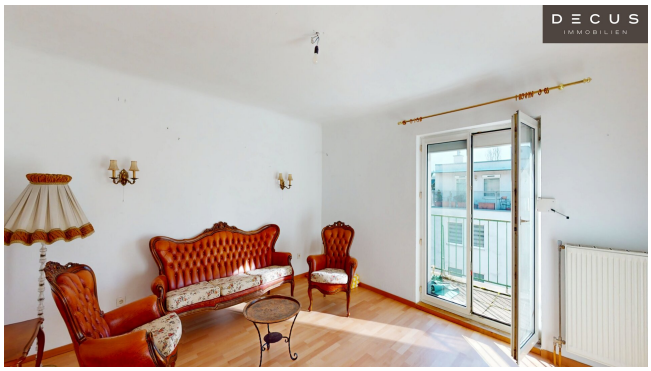
















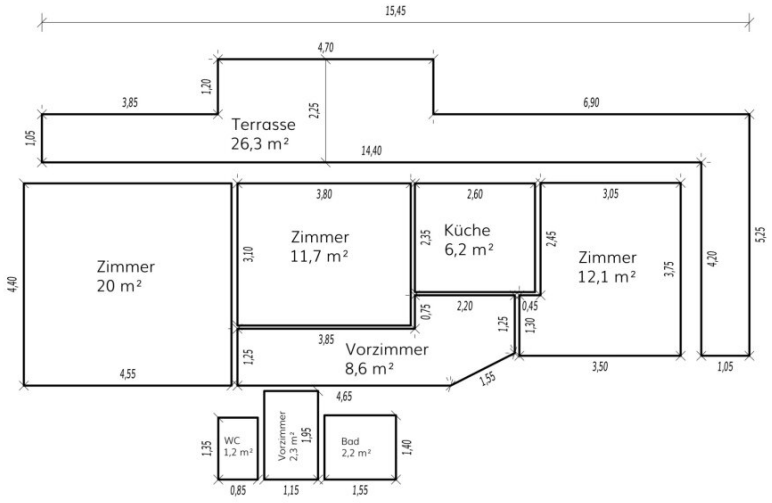



DECUS
IMMOBILIEN
Matterport
Defurnished with AI


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN



Davidgasse 39/34, 1100 Wien
Grundriss

1:100 DIN A4 quer 01.09.2026

Objektbeschreibung

Informationen zum Objekt und Ausstattung

Zum Verkauf gelangt eine helle 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoß eines gepflegten Wohnhauses in der Davidgasse im 10. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung ist bequem mit dem Lift erreichbar und besticht durch ihre hervorragende Raumaufteilung und fantastische Freifläche.

Die rundum verlaufende Terrasse mit einer Fläche von ca. 15 m² umschließt die gesamte Wohnung und sorgt für ein besonders offenes Wohngefühl sowie Lichtdurchflutung in allen Räumen. Die Terrasse ist von allen Wohnräumen inklusive der Küche begehbar. Von der Dachterrasse hat man zudem einen fantastischen und unverbaubaren Fernblick auf den Stephansdom. Die Wohnung ist durch die Dachgeschosslgae komplett ruhig, wobei die Davidgasse ohnehin nicht viel befahren ist im Bereich der Wohnung.

Die Wohnung ist mit Laminatböden ausgestattet, auch das Badezimmer wurde gut instand gehalten und kann daher grundsätzlich sofort bezogen werden. Die Elektroinstallationen und die Therme weisen Sanierungsbedarf auf.

Ausstattungsmerkmale:

- 3 gut geschnittene Zimmer inklusive Terrassentüren für die direkte Begehbarkeit der Terrasse
- Getrennte Küche mit Zugang zur Terrasse
- Terrasse ca. 15 m², umlaufend
- Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- zu wartenden Meller-Kamin für das Heizen mit Festbrennstoffen vorhanden
- Gasetagenheizung
- Lift im Haus
- Dachgeschoßlage
- Kellerabteil

Die Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung – ob als klassische Familienwohnung, Homeoffice-Lösung oder Wohnen mit Gästezimmer.

Raumprogramm

- Vorraum
- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- 2 weitere Zimmer (Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro) mit Zugang zur Terrasse
- Separate Küche mit Zugang zur Terrasse
- Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Umlaufende Terrasse (ca. 15 m²)

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Davidgasse im beliebten 10. Bezirk, Favoriten, einem aufstrebenden und infrastrukturell bestens angebundenen Stadtteil Wiens.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Schulen, Kindergärten sowie Restaurants und Cafés. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet – mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sowie die U-Bahn sorgen für eine rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt, zum Hauptbahnhof und in andere Bezirke.

Naherholungsmöglichkeiten und Grünflächen sind ebenfalls gut erreichbar und bieten zusätzlichen Wohnkomfort in urbaner Lage.

Die Kombination aus Dachgeschoß, großzügiger Terrasse und Entwicklungspotenzial macht dieses Objekt zu einer attraktiven Gelegenheit im Herzen von Favoriten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 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 <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m

Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap