| ERSTBEZUG | MAISONETTE | 3 ZIMMER | WIEN-SÜD | FERTIGGESTELLT



Objektnummer: 1152487

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ketzergasse
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,73 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	2,01 m²
Heizwärmebedarf:	B 45,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	453.420,00 €
Provisionsangabe:	

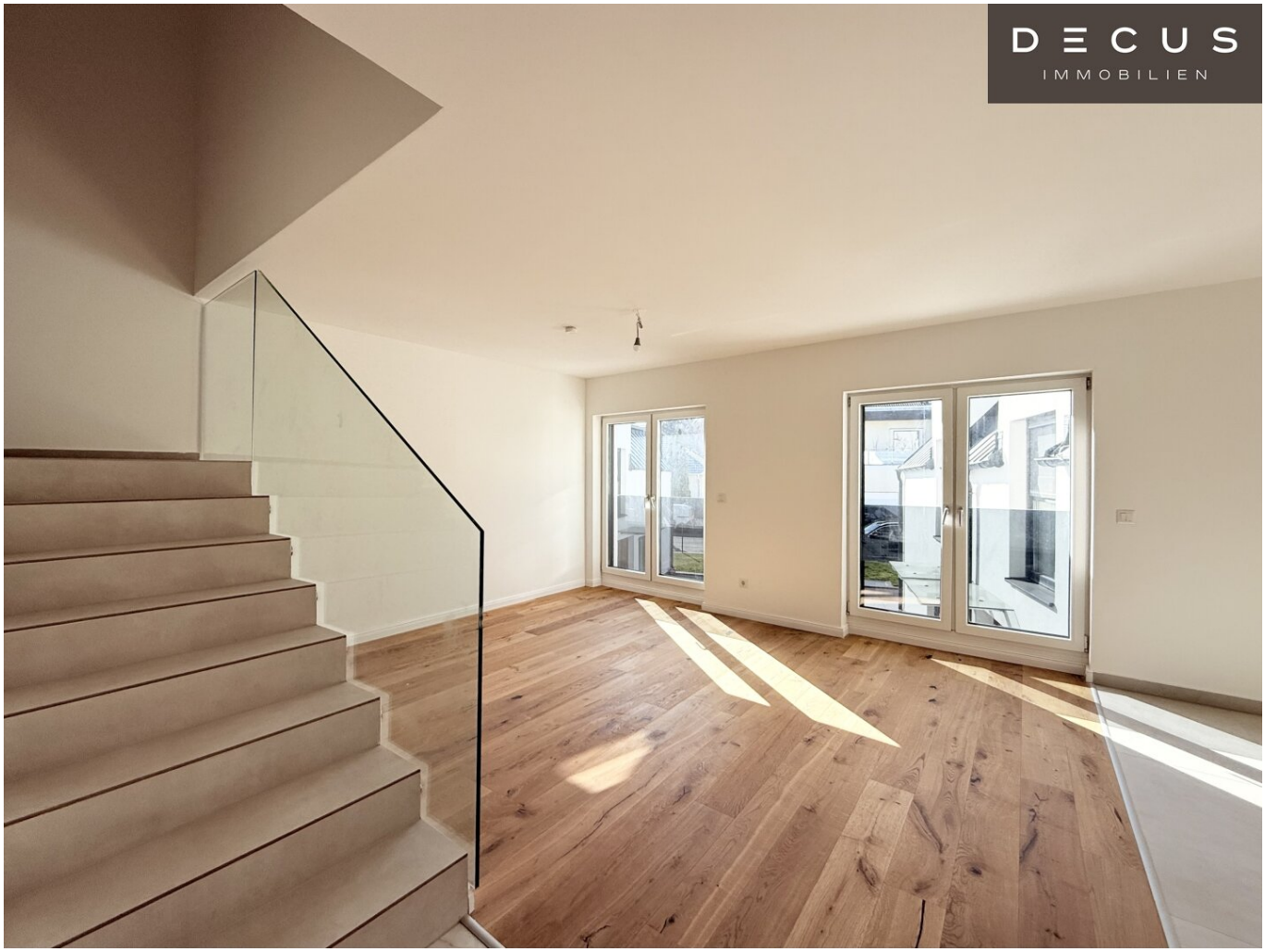
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

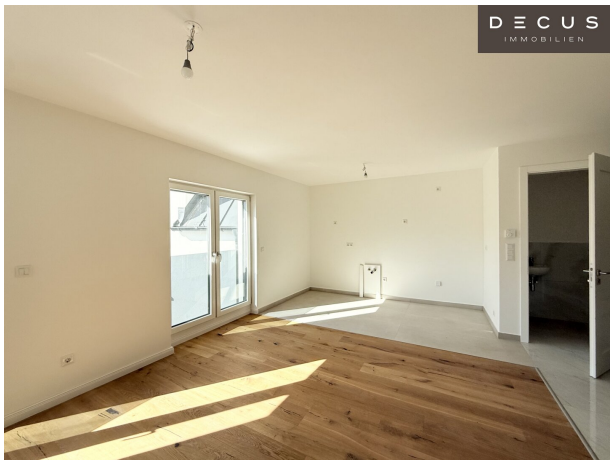
Ihr Ansprechpartner

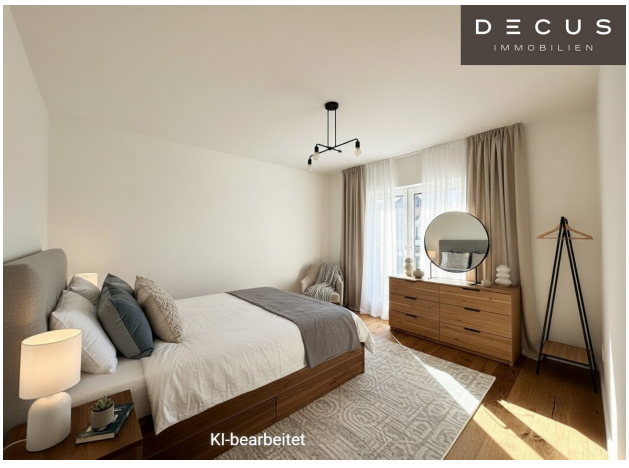


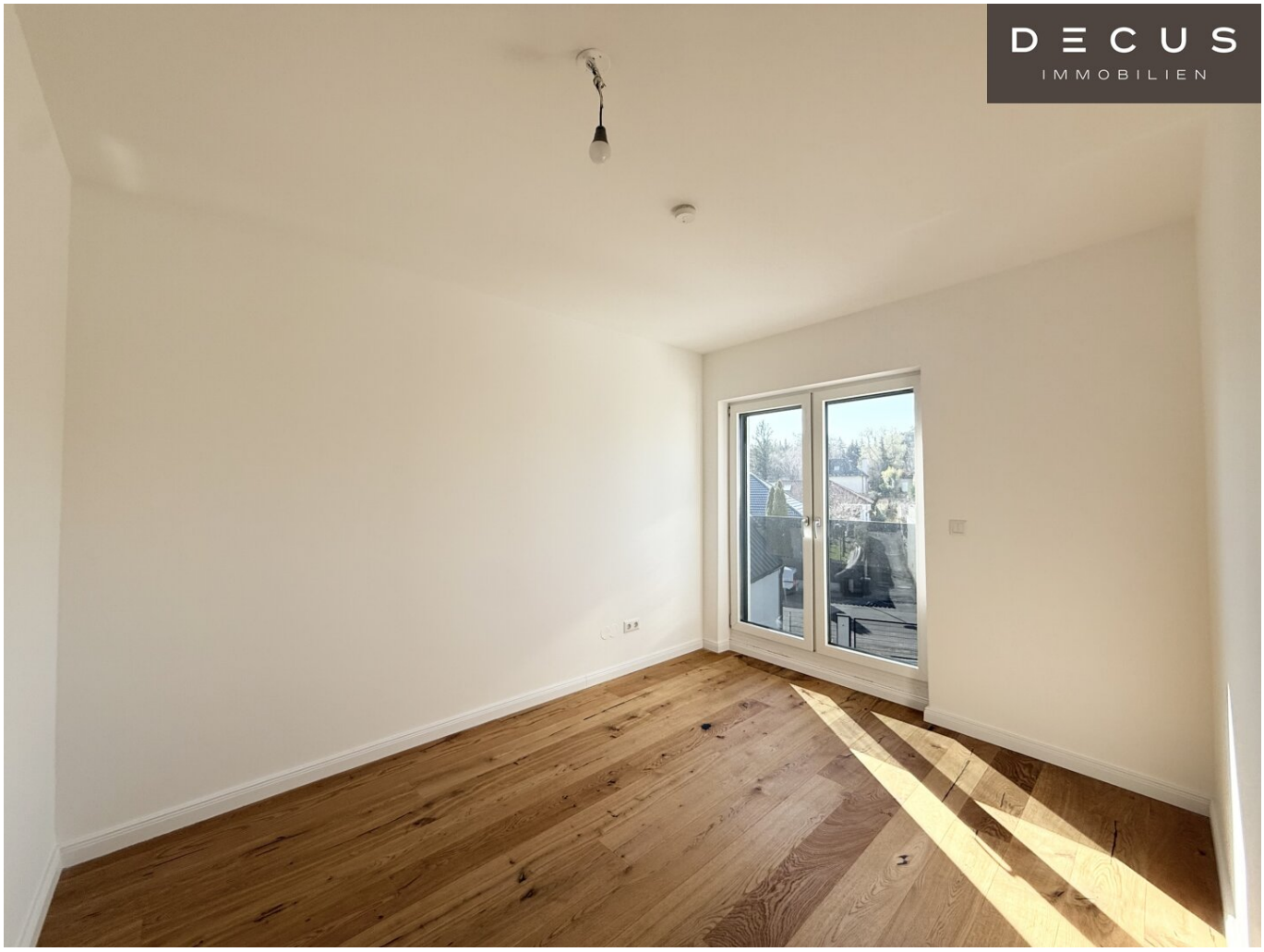
Gerhard Zangger

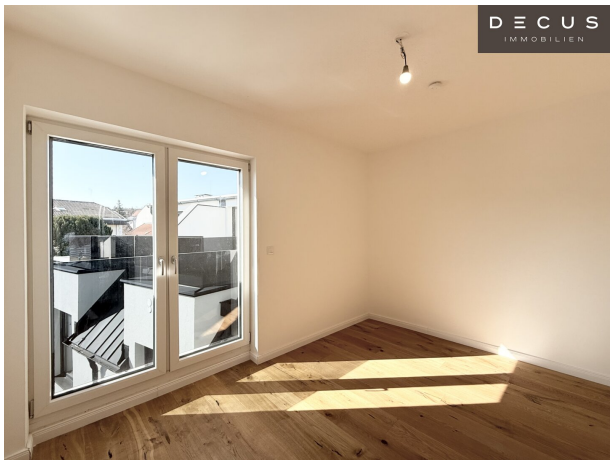
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien






KI-bearbeitet





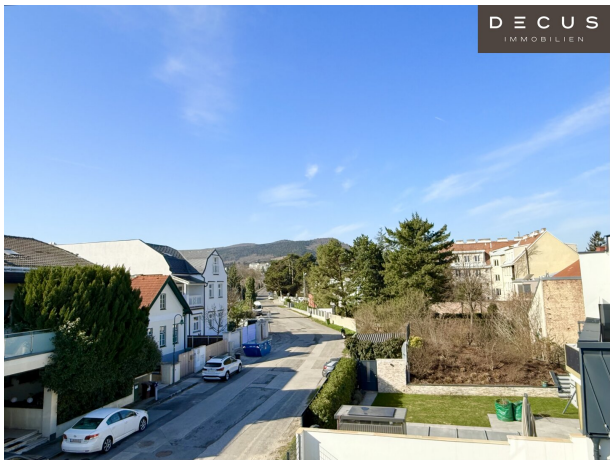






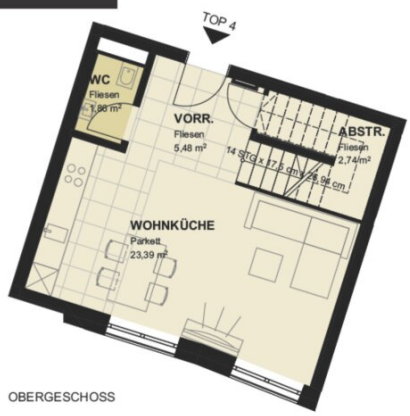






[redacted]

1010 Wien



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

DECUS
IMMOBILIEN



DACHGESCHOSS



OBERGESCHOSS

TOP 4

OBERGESCHOSS	
WOHNKÜCHE	23,39 m²
VORR.	5,48 m²
ABSTR.	2,74 m²
WC	1,86 m²
DACHGESCHOSS	
ZIMMER I	10,81 m²
ZIMMER II	10,23 m²
FLUR	3,36 m²
BAD/WC	4,86 m²
WOHNFLÄCHE	**62,73 m²**



planraum.com

planraum zt GmbH | architektur & baumanagement
+43 1 36 19 18 150 | office@planraum.com | www.planraum.com | Margaretenstraße 59/10 | A-1050 Wien
UID: ATU 79959203 | Handelsgericht: Wien | FN 598331 k | IBAN: AT07 3202 1000 0102 9875 | BIC: RLNWATWWAMS
WIEN • AMSTETTEN • KITZBÜHEL

Objektbeschreibung

In attraktiver Lage entsteht ein **modernes Wohnensemble**, das durch hochwertige Ausführung, durchdachte Grundrisse und zeitgemäßen Wohnkomfort überzeugt. Das Projekt umfasst insgesamt **7 stilvolle Eigentumswohnungen** sowie **3 exklusive Häuser** und bietet damit eine ideale Kombination aus urbanem Wohnen und privatem Rückzugsort.

Großzügige Wohnbereiche, helle Räume und überwiegend private Freiflächen schaffen ein Wohngefühl auf hohem Niveau. Ob Eigennutzung oder Investment – dieses Projekt vereint Qualität, Funktionalität und nachhaltige Bauweise.

Highlights auf einen Blick:

- 7 Wohnungen & 3 Häuser in moderner Architektur
- Großzügige Wohn-/Essbereiche mit viel Tageslicht
- Freiflächen bei den meisten Einheiten (Garten, Balkon oder Terrasse)
- Schlüsselfertige Übergabe (ohne Küche)
- Hochwertige Materialauswahl
- Edles Eichenparkett in den Wohnräumen
- Elegante Böden in Marmoroptik im Küchenbereich
- Fliesen in Bad und WC
- Fußbodenheizung mittels energieeffizienter Luftwärmepumpe
- 3-fach verglaste Fenster für optimale Wärmedämmung
- Außenliegender, automatisch steuerbarer Sonnenschutz
- Insektenschutz an allen Fenstern
- Personenaufzug für komfortablen Zugang
- Kellerabteile für zusätzlichen Stauraum

- Großzügiger Fahrradabstellraum

Zusätzliche Ausstattung:

- Tiefgaragenstellplätze optional um 27.500€ erwerbbar.
- Vorbereitung für E-Mobilität: Nachrüstung einer Wallbox auf eigene Kosten möglich

Dieses Projekt steht für modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität, nachhaltiger Technik und einer Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt.

Top 4 befindet sich im **1. Obergeschoß und Dachgeschoß**, ist **südlich ausgerichtet** und teilt sich wie folgt auf:

1. Etage:

- Vorraum
- WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum
- Wohnküche mit Essbereich

2. Etage:

- Flur
- Bad mit Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss
- Zimmer I

- Zimmer II

Die Betriebskosten belaufen sich auf rd. 163,1€ netto p.m.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Gerhard Zangger** unter der Mobilnummer **+43 660 531 74 20** und per E-Mail unter **zangger@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 <750m
Apotheke <750m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <750m
Universität <5.750m
Höhere Schule <4.750m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <3.250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap