

| ALTBAU FLAIR | GROSSZÜGIG | VIEL POTENTIAL |



Objektnummer: 1152455

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariahilfer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	153,38 m²
Nutzfläche:	153,38 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 106,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	299,10 €
USt.:	29,91 €
Provisionsangabe:	

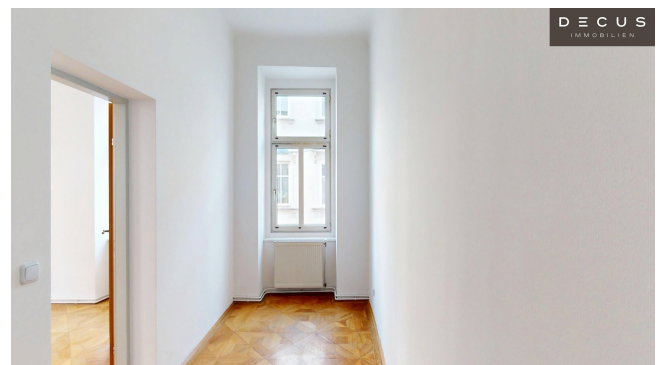
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Nicolas Putzlager

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39
1010 Wien





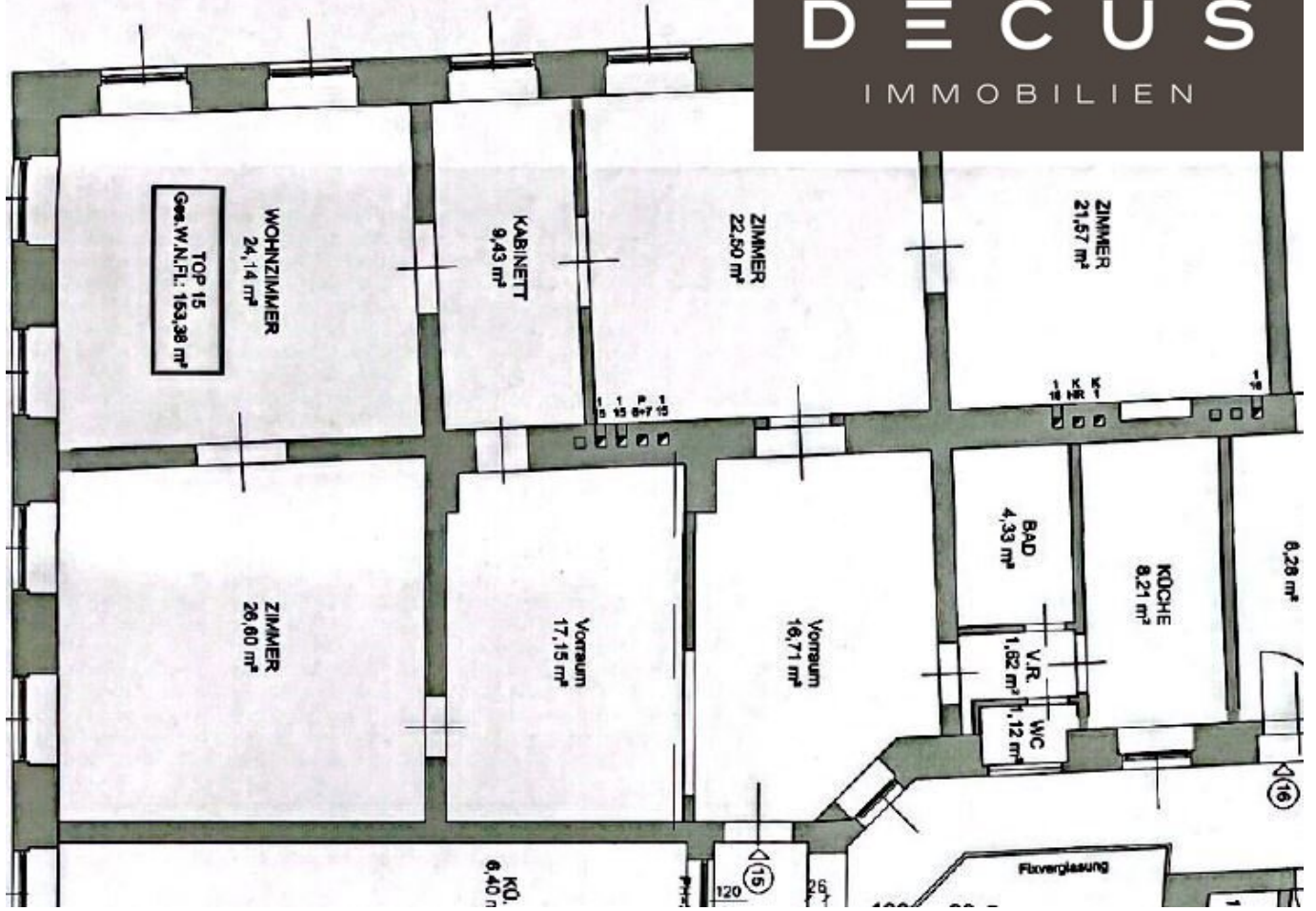






DECUS

IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Objekt und Ausstattung

Diese großzügige Altbauwohnung in der Mariahilfer Straße im 15. Wiener Gemeindebezirk vereint klassischen Wiener Altbaucharme mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial. Die im 1. Stock gelegene Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von rund 153 m² und beeindruckt durch ihre großzügigen Raumhöhen sowie den typischen Altbau-Charakter mit Fischgrätparkett und großen Fensterflächen.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Gründerzeithaus und bietet aufgrund ihres aktuellen Zustands vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Die Ausstattung ist funktional, jedoch teilweise sanierungsbedürftig, wodurch sich individuelle Wohnkonzepte ideal umsetzen lassen.

Besonders hervorzuheben sind die lichtdurchfluteten Räume sowie die flexible Nutzbarkeit – sowohl für großzügiges Wohnen als auch für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über insgesamt **6 Zimmer** und bietet eine klassische Altbau-Grundrissstruktur mit zentralem Vorraum und getrennt begehbaren Räumen.

Laut Grundriss gliedert sich die Einheit wie folgt:

- Großzügiger Vorraum mit Zugang zu mehreren Zimmern
- Mehrere helle Wohn- und Schlafzimmer unterschiedlicher Größen
- Separates Kabinett (ideal als Arbeitszimmer oder Gästezimmer)
- Küche mit Entwicklungspotenzial zur modernen Wohnküche
- Badezimmer
- Separates WC

Die durchdachte Raumstruktur ermöglicht sowohl eine klassische Nutzung als Familienwohnung als auch alternative Konzepte, etwa für Wohngemeinschaften oder kombinierte Wohn-/Arbeitslösungen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in ausgezeichneter Lage direkt an der **Mariahilfer Straße** – einer der bekanntesten Einkaufs- und Lebensadern Wiens.

Die Infrastruktur ist hervorragend:

- **Nahversorgung:** Supermarkt, Bäckerei und diverse Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung
- **Gesundheitsversorgung:** Ärzte, Apotheken und Kliniken fußläufig erreichbar
- **Bildung:** Schulen, Kindergärten und Universitäten in kurzer Distanz
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:**
 - Bus und Straßenbahn nur ca. 50 m entfernt
 - U-Bahn in ca. 475 m erreichbar
 - Bahnhof in ca. 450 m Entfernung

Die Lage bietet somit eine perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil, optimaler Anbindung und hervorragender Infrastruktur.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap