

# ERSTBEZUG MIT GRÜNEM WEITBLICK | ZWISCHEN BELVEDERE & SCHWEIZERGARTEN



**Objektnummer: 1162658**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,39
<b>Kaufpreis:</b>	478.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	128,19 €
<b>Heizkosten:</b>	41,00 €
<b>USt.:</b>	21,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



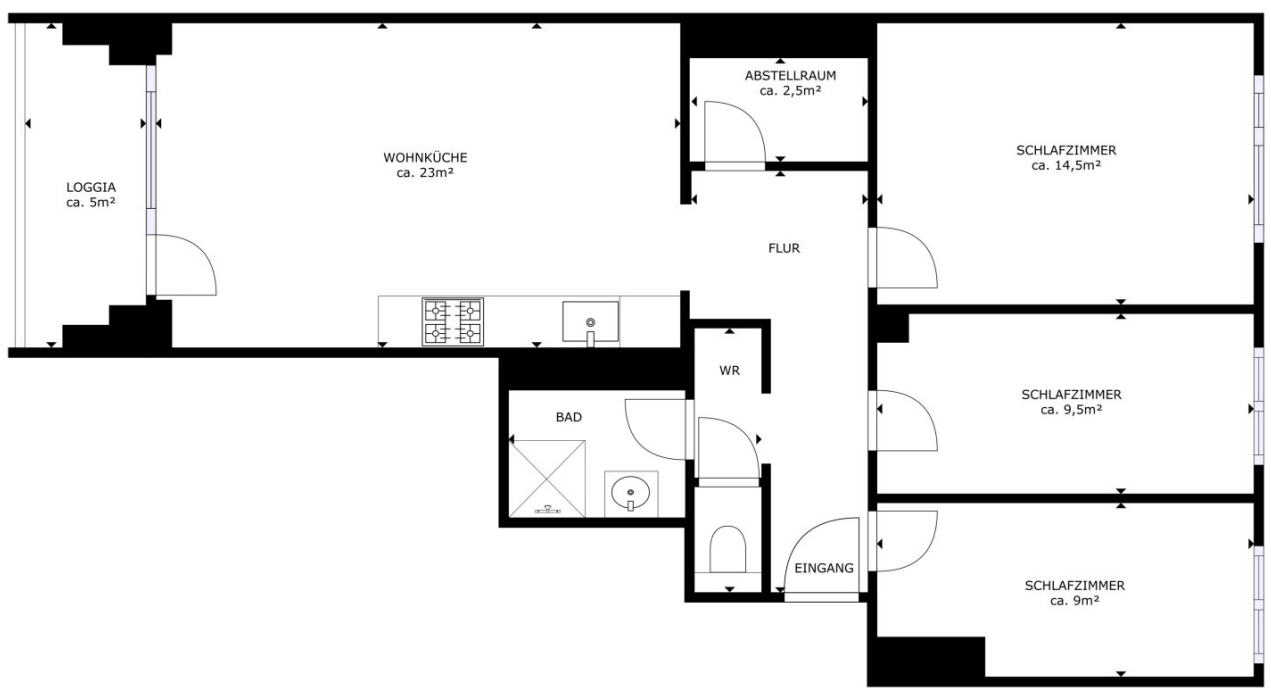
**Nikolaus Karigl**

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12









ANGABEN OHNE GEWÄHR

## Objektbeschreibung

### Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung zwischen Belvedere und Schweizergarten – Erstbezug nach Sanierung

Diese großzügige, ca. **80 m<sup>2</sup> große Wohnung im 3. Liftstock** überzeugt durch ihre **ideale Raumaufteilung**, hochwertige Ausstattung und eine zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zum Schloss Belvedere, dem Schweizergarten und dem Wiener Hauptbahnhof. Alle vier Zimmer sind **zentral begehbar**, wodurch sich die Wohnung sowohl perfekt für Familien als auch für Wohngemeinschaften oder Anleger eignet.

Die **drei Schlafzimmer liegen ruhig zum Innenhof** und bieten ein angenehmes Wohnklima – während das **südseitige Wohnzimmer mit Loggia** durch den **herrlichen Grün- und Weitblick über den Schweizergarten bis hin zum Arsenal** begeistert.

Im Zuge der **Sanierung** wurden sämtliche **Wasser- und Abwasserleitungen und Elektrionstallationen vollständig erneuert**. Die Böden sind mit edlem **Landhausdielen-Echtholzparkett** ausgestattet.

Die **Designküche ist voll ausgestattet** – inklusive Induktionsherd und hochwertigen Geräten – und fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein. Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer sind bereits stilvoll möbliert; **sämtliche Möbel sind im Kaufpreis inkludiert**.

Besonders praktisch: Ein **großzügiger Abstellraum** sowie ein **eigener Bereich für Waschmaschine und Trockner** bieten zusätzlichen Stauraum und Komfort.

Das **Haus mit Vollwärmeschutz** und der **Energieklasse B** garantiert niedrige Energiekosten. Auch die **Betriebskosten sind außergewöhnlich niedrig**, was diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders attraktiv macht.

Die **Loggia wurde mit einer Verglasung** samt verschiebbaren Fensterelementen ausgestattet, um den Außenbereich ganzjährig optimal nutzen zu können sowie vor Witterungseinflüssen geschützt zu sein.

### HIGHLIGHTS

- Erstbezug nach Sanierung
- Herrlicher Grün- & Weitblick über den Schweizergarten bis zum Arsenal
- 3 Schlafzimmer in absoluter Ruhelage zum Innenhof

- Südseitiges Wohnzimmer mit Loggia
- Loggia verglast mit Schiebelelementen
- Vollwärmeschutz – Energieklasse B
- Alle Zimmer zentral begehbar
- Ideal angebunden – Nähe zum Wiener Hauptbahnhof
- Landhausdiele-Echtholzparkett
- Voll ausgestattete Designerküche mit Induktionsherd
- Wohnzimmer & ein Schlafzimmer möbliert
- Großzügiger Abstellraum
- Eigener Bereich für Waschmaschine & Trockner
- **Provisionsfrei**

Betriebskosten: 141,- € inkl. USt.

+ Rücklage: 87.- €

+ Heizkosten ca. 50,- €

Rücklagenstand per 12/2025: + 62.700€

ca. 5% Kaufnebenkosten bei Hauptwohnsitzbegründung (Nur bis 30.6.2026!)

ca. 6% Kaufnebenkosten bei Nicht-Hauptwohnsitz

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 Nikolaus Karigl** unter der Mobilnummer **+43 660 45 434 59** und per E-Mail unter **karigl@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 Pfandrechteeintragungsgebühren 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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap