| ALTBAU FLAIR | HELLE ECK-WOHNUNG | VIEL POTENTIAL |



Objektnummer: 1162449

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariahilfer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	124,02 m²
Nutzfläche:	124,02 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 106,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Kaufpreis:	498.000,00 €
Betriebskosten:	251,02 €
USt.:	25,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Nicolas Putzlager

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39
1010 Wien

















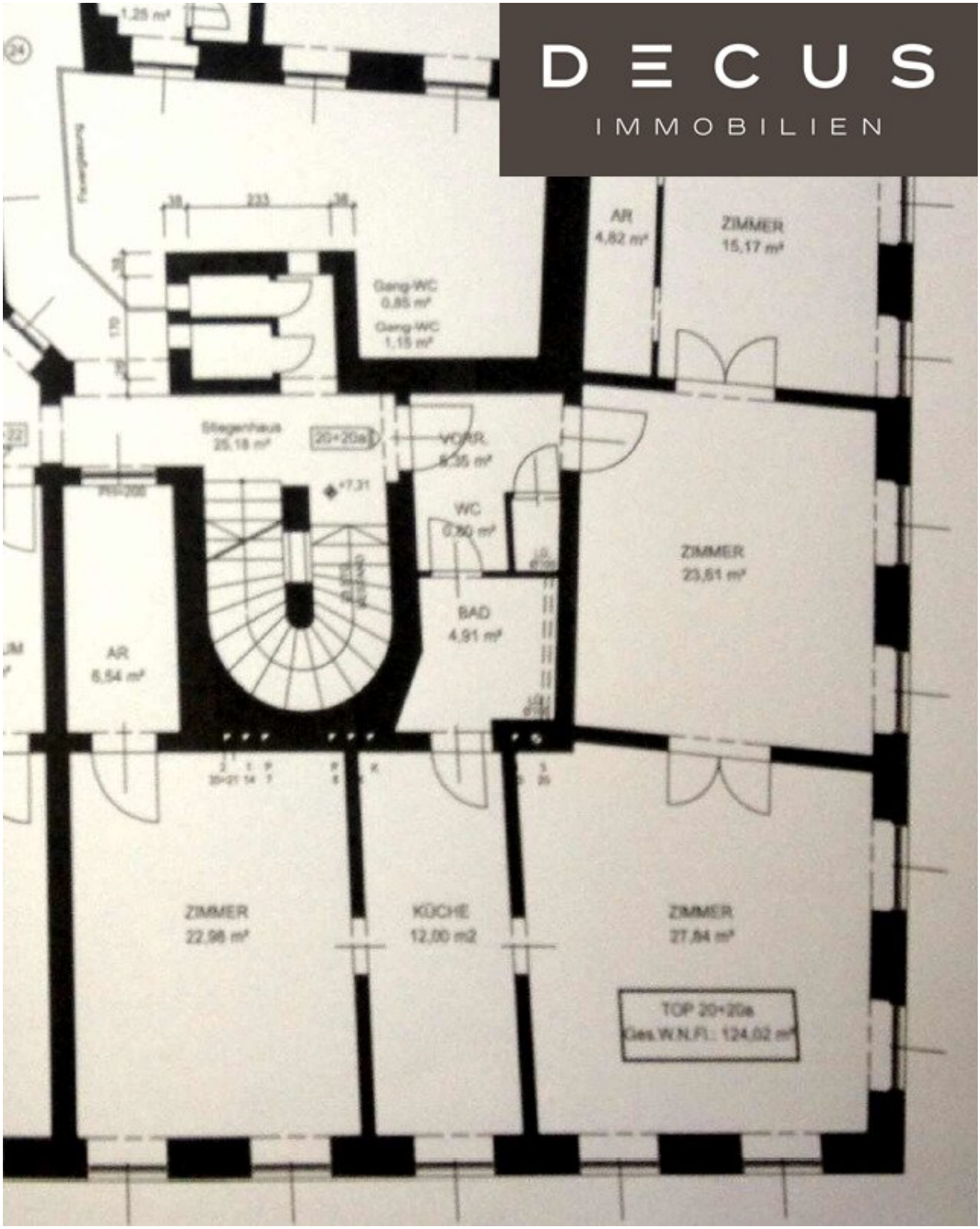








DECUS
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Objekt und Ausstattung

Diese großzügige Altbauwohnung in der Mariahilfer Straße im 15. Wiener Gemeindebezirk vereint klassischen Wiener Altbaucharme mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial. Die im 2. Stock gelegene Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von rund 124 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 **4 Zimmer** und bietet eine klassische Altbau-Grundrissstruktur mit zentralem Vorraum und getrennt begehbaren Räumen.

Laut Grundriss gliedert sich die Einheit wie folgt:

- Vorraum mit Zugang zu WC, Badezimmer und Wohnzimmer
- 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 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 <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