

MODERNER ERSTBEZUG ZWISCHEN BELVEDERE UND SCHWEIZERGARTEN



Objektnummer: 1164826

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m ²
Nutzfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,39
Kaufpreis:	475.000,00 €
Betriebskosten:	128,19 €
USt.:	12,82 €
Provisionsangabe:	

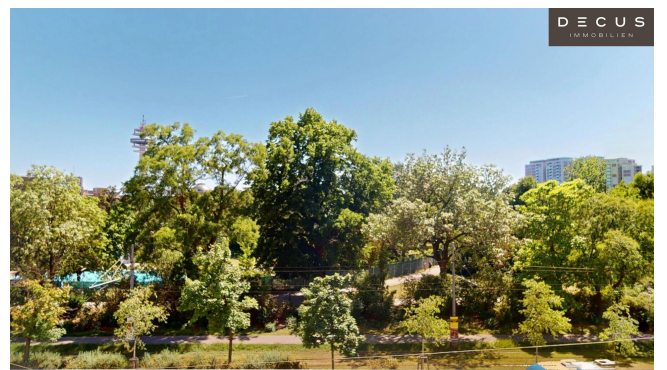
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



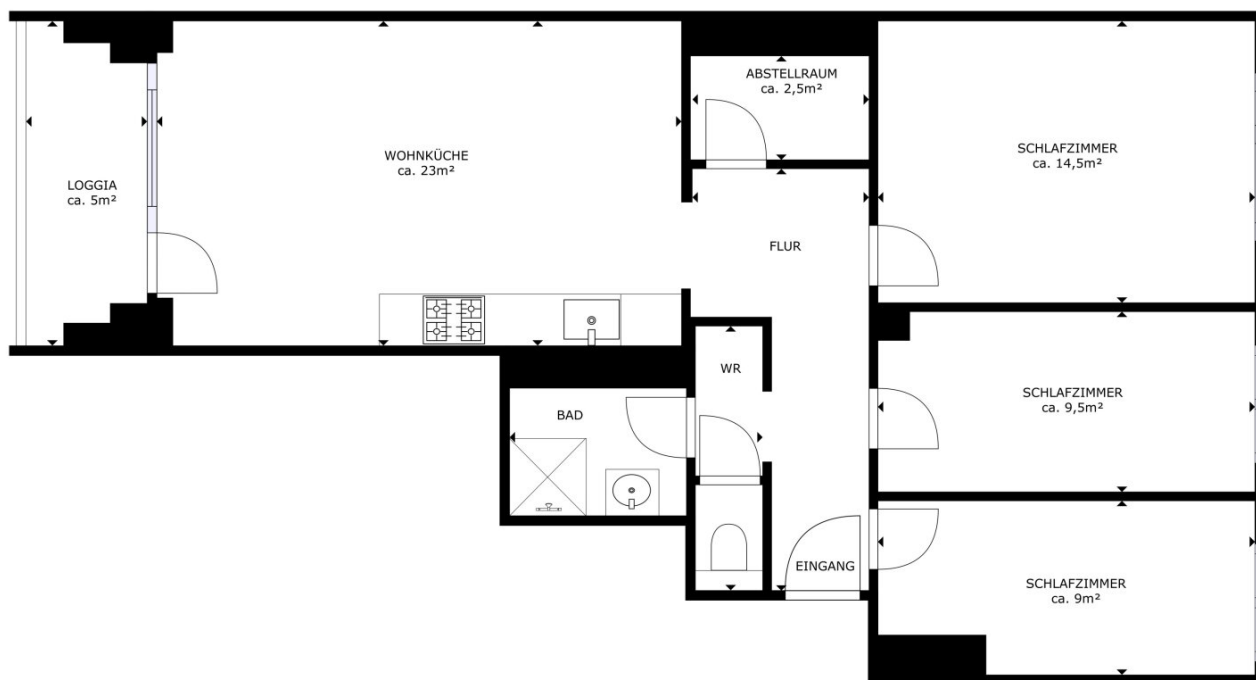
Nikolaus Karigl

DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien









ANGABEN OHNE GEWÄHR

Objektbeschreibung

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

Diese großzügige, ca. 80 m² 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 ausgestaltet.

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 Eigentumser 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 Schiebelementen
- 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. 6% Kaufnebenkosten

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 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 <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