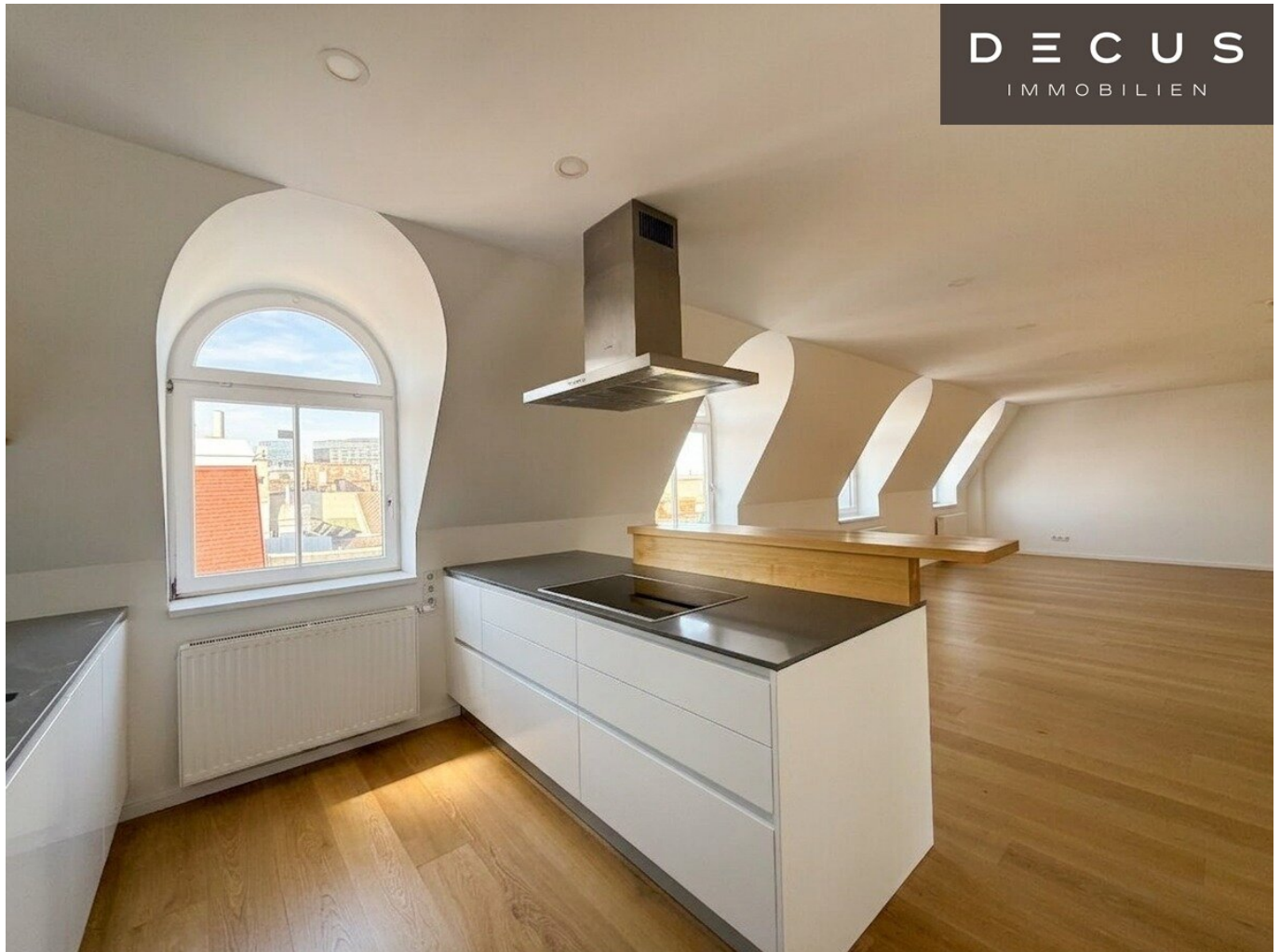


**| 3 ZIMMER WOHNUNG | GROSSE TERRASSENFLÄCHEN |
GROSSZÜGIGE MAISONNETTWOHNUNG |
DACHGESCHOSS | PERFEKTE INNENSTADTLAGE**



Objektnummer: 1165146

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lugeck
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Nutzfläche:	167,10 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	D 104,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,66
Gesamtmiete	5.117,51 €
Kaltmiete (netto)	4.084,78 €
Kaltmiete	4.652,28 €
Betriebskosten:	567,50 €
USt.:	465,23 €
Provisionsangabe:	

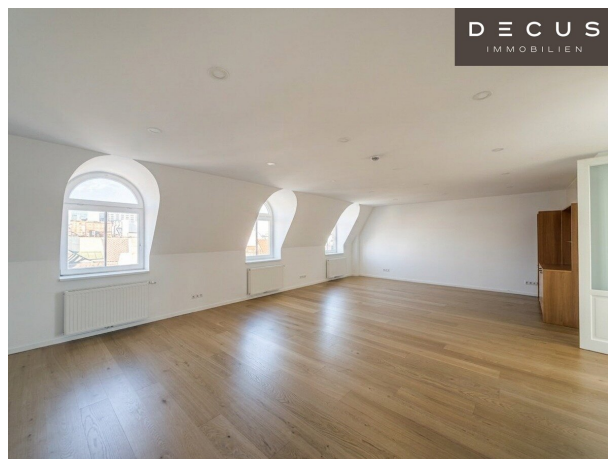
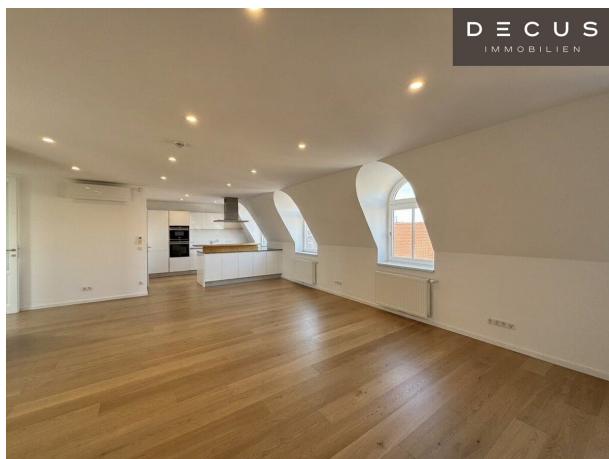
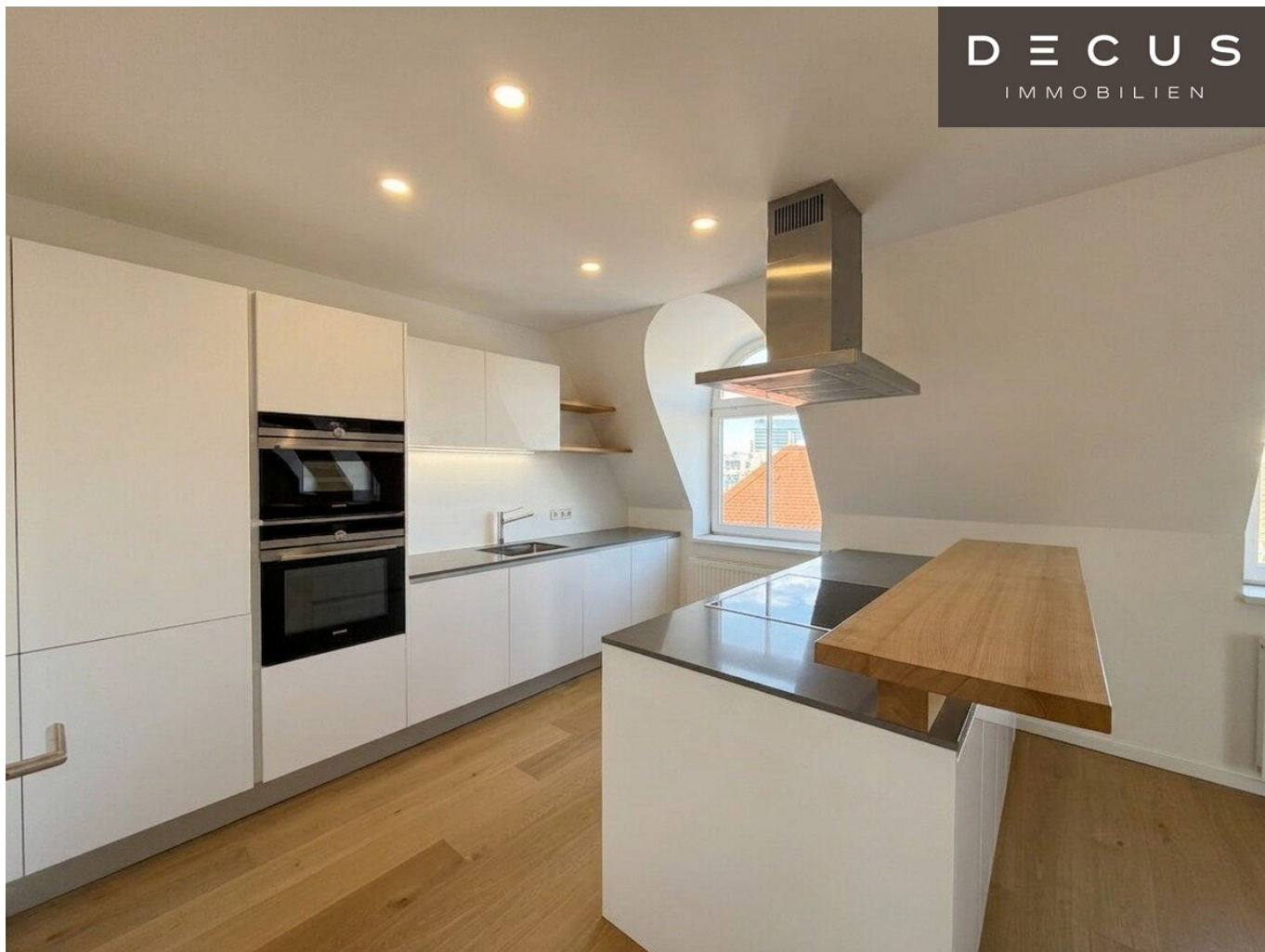
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

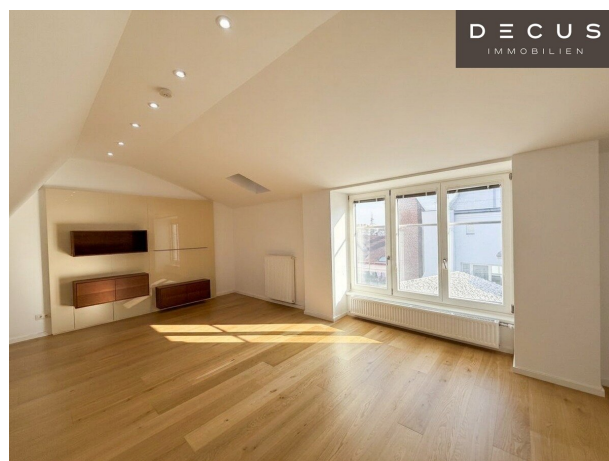
Ihr Ansprechpartner

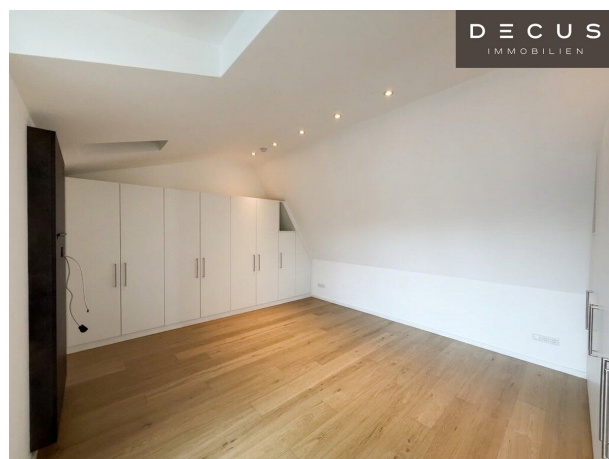
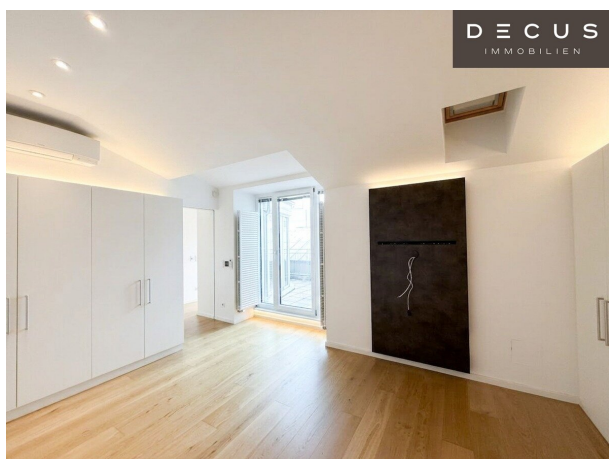
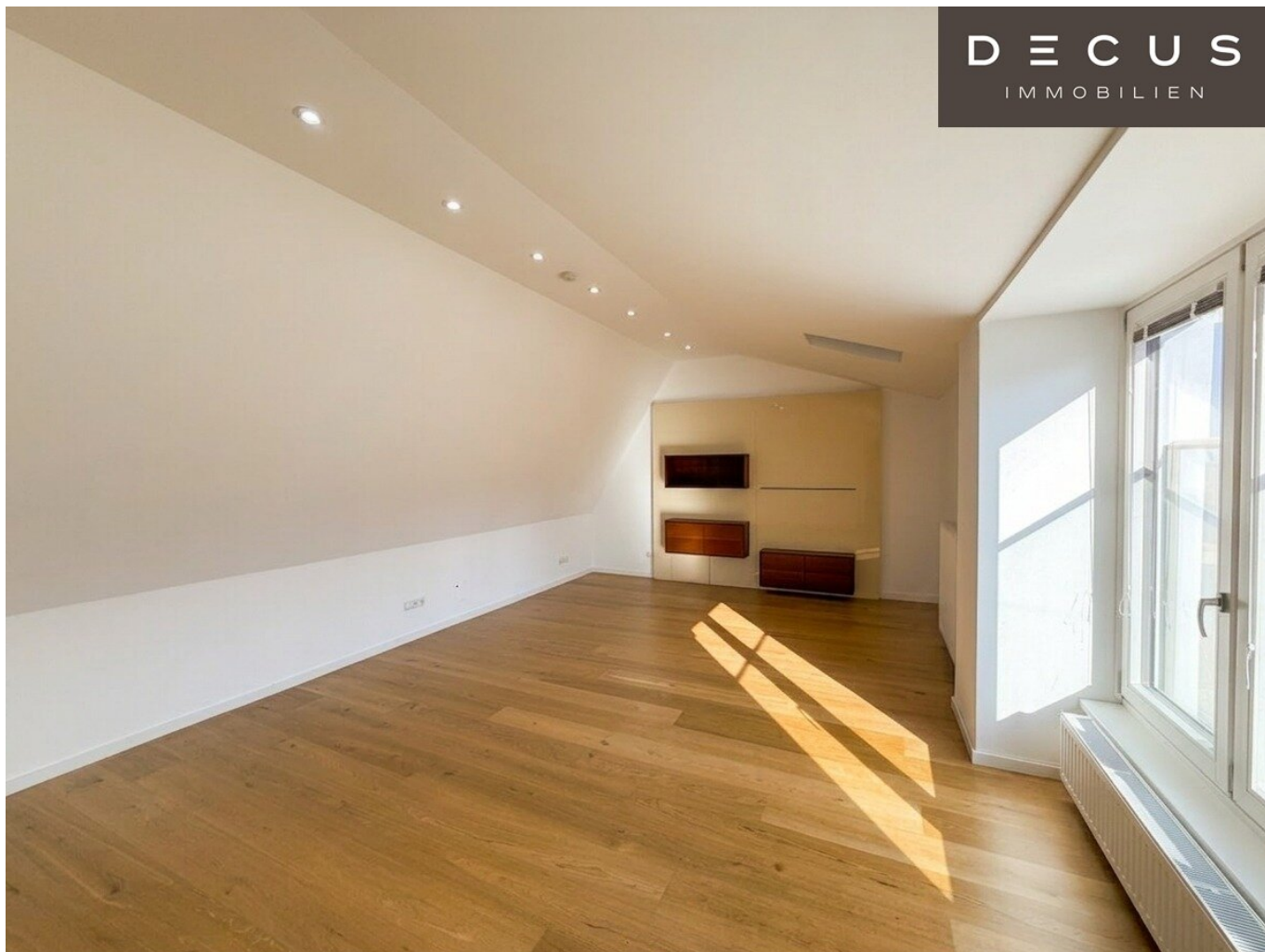


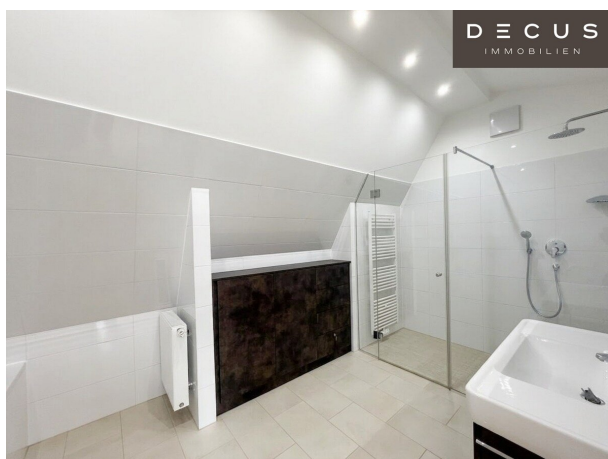
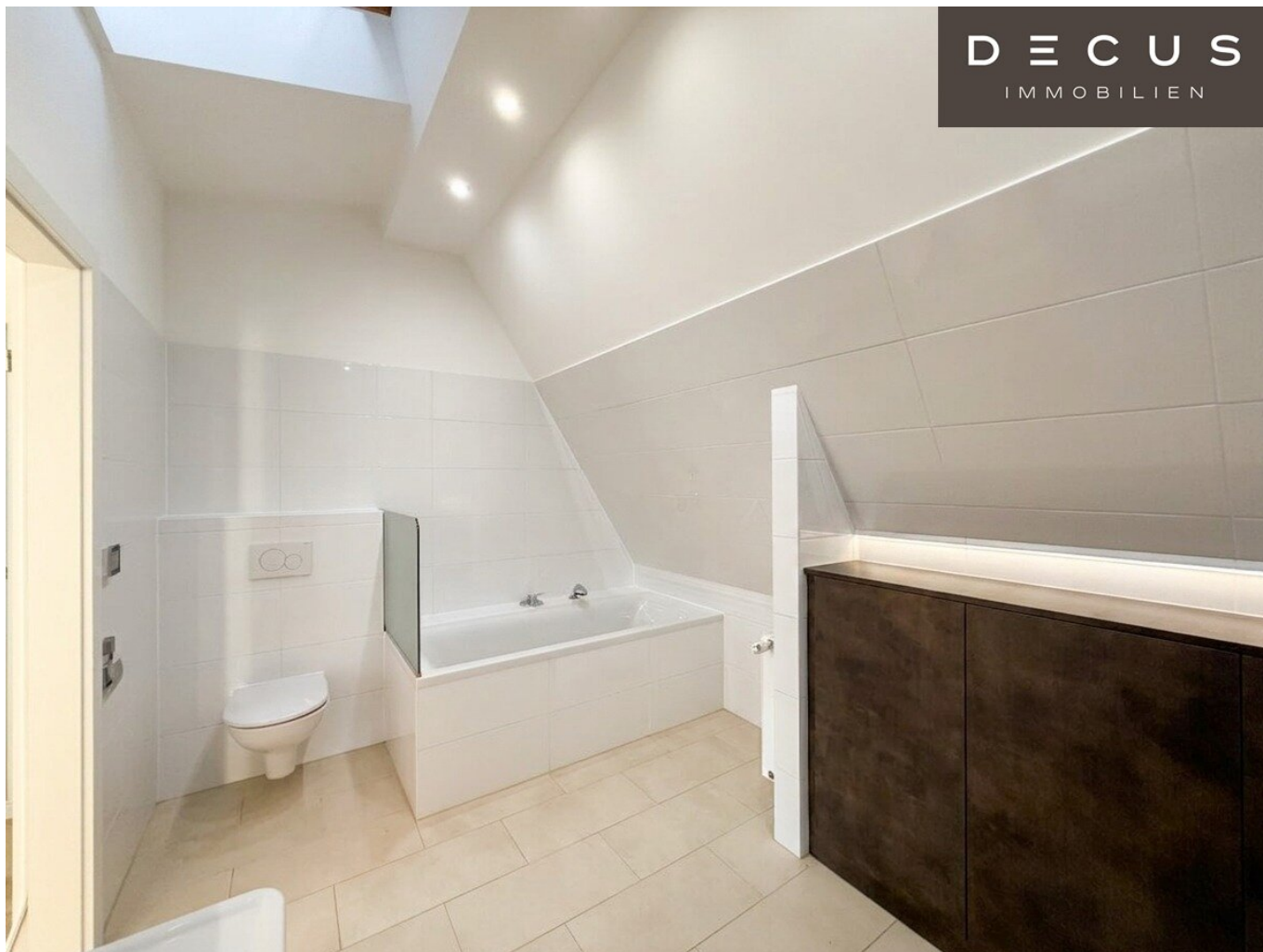
Linda Schmidtberger

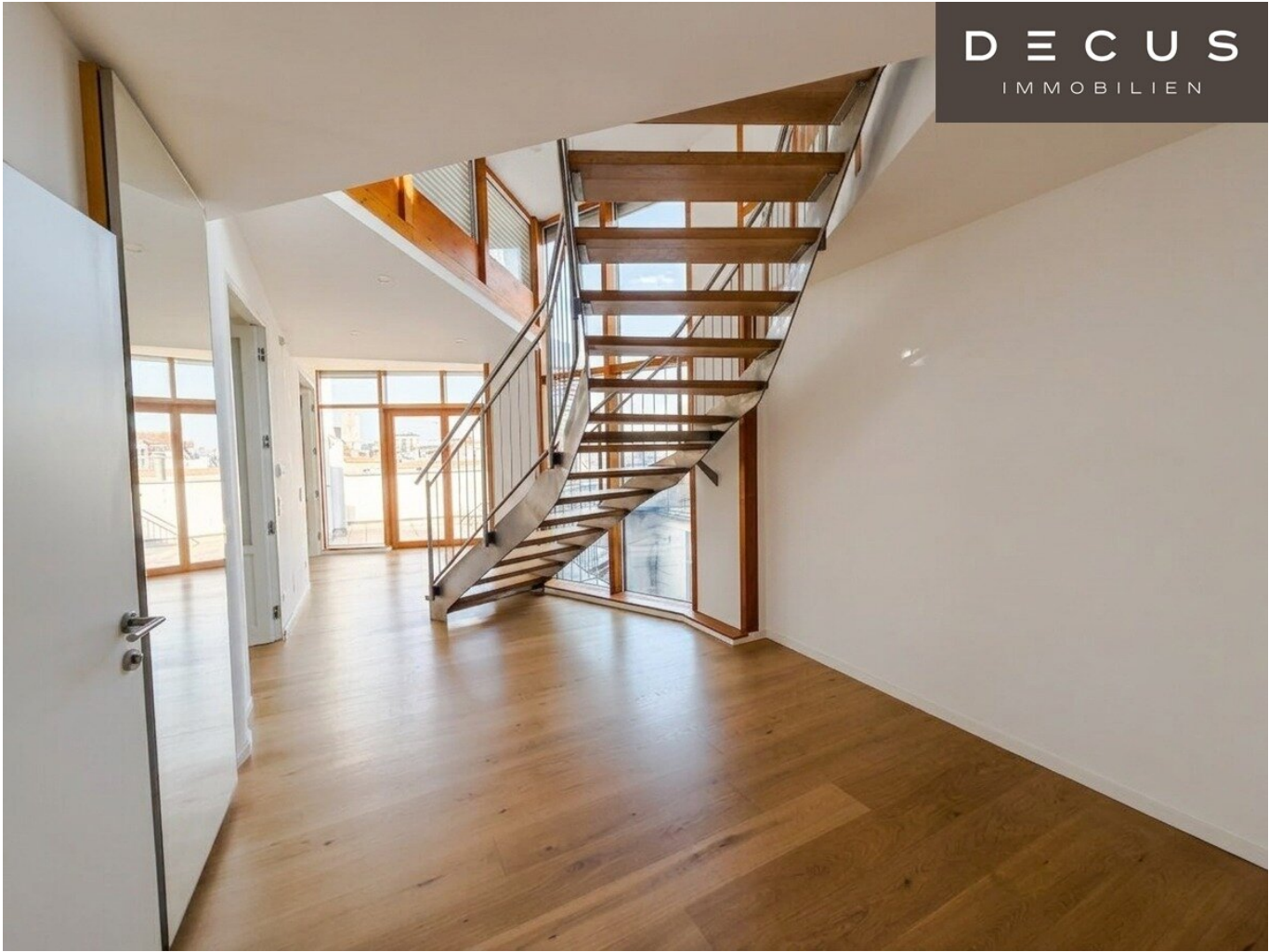
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien











Planinhalt ist symbolisch.
Geringe Abweichungen
zu Ausführung möglich.

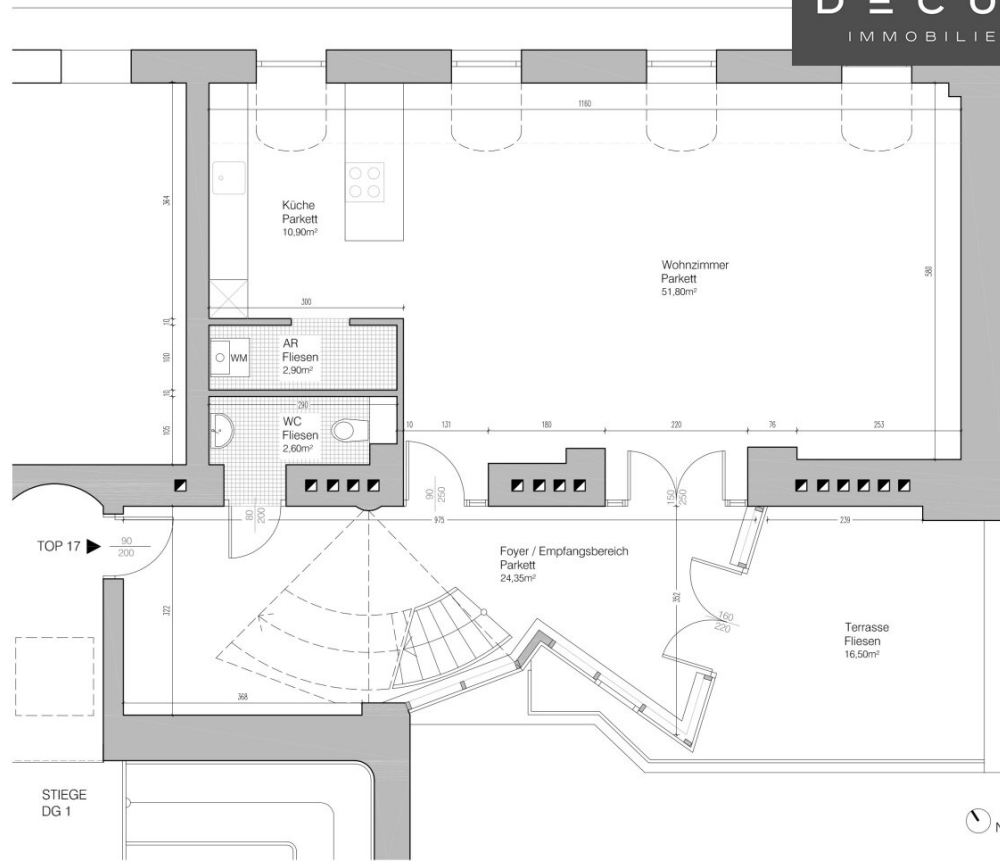
DECUS
IMMOBILIEN

Flächen Top 17

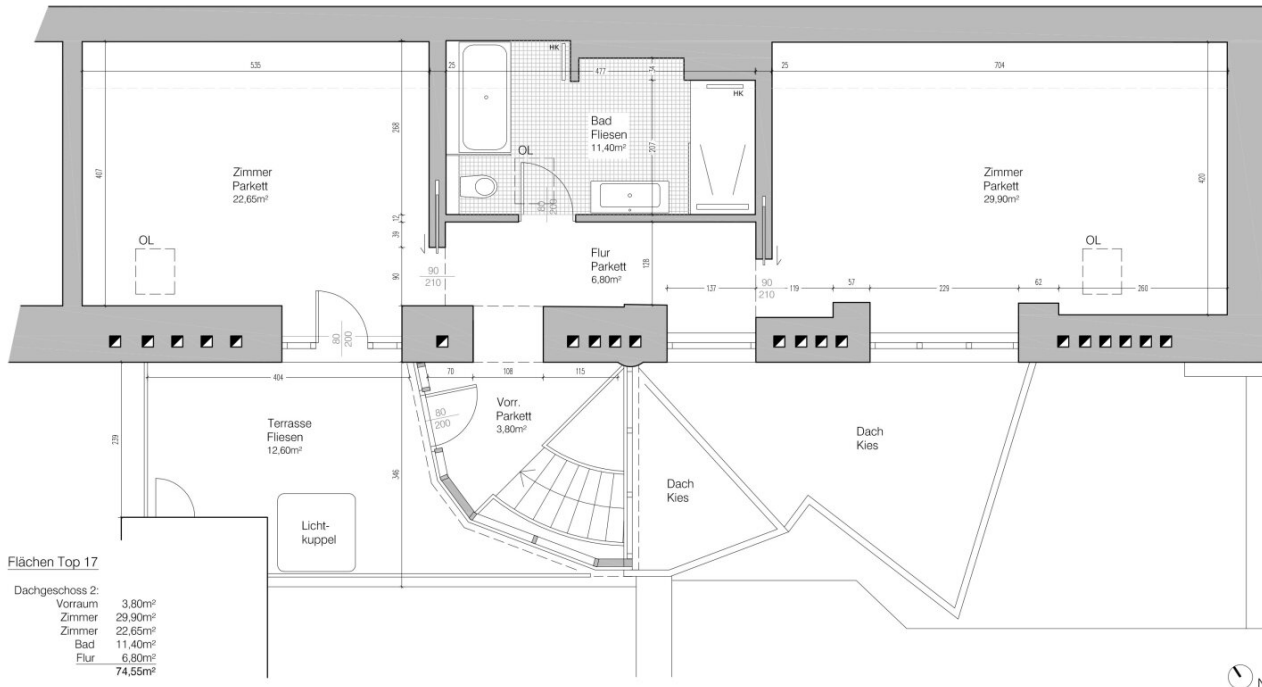
Dachgeschoss 1:
Foyer / Empfang 24,35m²
Wohnzimmer 51,80m²
Küche 10,90m²
WC 2,60m²
AR 2,90m²
92,55m²

Dachgeschoss 2:
Vorraum 3,80m²
Zimmer 29,90m²
Zimmer 22,65m²
Bad 11,40m²
Flur 6,80m²
74,55m²

Gesamt: 167,10m²



Planinhalt ist symbolisch.
Geringe Abweichungen
zu Ausführung möglich.



Objektbeschreibung

Exklusive 3-Zimmer-Maisonette am Lugeck mit zwei großzügigen Terrassen

Diese außergewöhnliche **3-Zimmer-Maisonettewohnung befindet sich in exklusiver Lage am Lugeck im Herzen des 1. Wiener Gemeindebezirks** und verbindet großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und beeindruckende Außenbereiche auf besondere Weise. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet mit ihren **zwei großzügigen Terrassen** ein seltenes Maß an Freiraum mitten in der Wiener Innenstadt.

Die **sehr großzügig geschnittenen Räume**, die durchdachte Raumaufteilung und die hochwertige, zeitgemäße Ausstattung schaffen ein elegantes und zugleich komfortables Wohnambiente. Die Wohnung eignet sich ideal für anspruchsvolle Paare, eine kleine Familie oder alle, die urbanes Wohnen mit außergewöhnlich viel Platz und privaten Außenflächen verbinden möchten.

Highlights der Wohnung

- Exklusive **3-Zimmer-Maisonettewohnung**
- Top-Lage **am Lugeck, 1010 Wien**
- Großzügige Raumaufteilung über **zwei Ebenen**
- **Zwei große Terrassen** mit viel Platz zum Entspannen und Verweilen
- Sehr großzügige Wohn- und Schlafräume
- Helle und offene Wohnatmosphäre
- Hochwertige und moderne Ausstattung
- Umfassend modernisiert
- Klimatisierte Wohnräume für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit
- Beheizung mittels Fernwärme
- Elegantes Wohnambiente mit viel Privatsphäre

- Ideal für Wohnen und Arbeiten auf hohem Niveau

Ausstattung

- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Hochwertiger Küchenbereich
- Zwei separat nutzbare Schlafzimmer bzw. Zimmer
- Großzügige Fensterflächen für viel Tageslicht
- Hochwertige Materialien und moderne Ausstattungsdetails
- Klimaanlage
- Fernwärmeheizung
- Stilvolles Badezimmer
- Separates WC bzw. praktische Nebenräume
- Großzügige Terrassenflächen auf beiden Ebenen
- Durchdachter Maisonette-Grundriss
- Viel Stauraum und großzügige Raumwirkung

Wohnen am Lugeck

Die Lage **am Lugeck im 1. Bezirk** zählt zu den begehrtesten Adressen Wiens. Historisches Stadtbild, elegante Architektur, erstklassige Gastronomie, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Highlights befinden sich direkt vor der Haustüre. Gleichzeitig bietet die Maisonette durch ihre großzügigen Terrassen einen besonderen Rückzugsort mitten im Zentrum der Stadt.

Eine außergewöhnliche Innenstadtwohnung für alle, die großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung, moderne Haustechnik und private Außenflächen in einer der besten Lagen Wiens miteinander verbinden möchten.

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Linda Schmidtberger** unter der Mobilnummer **+43 660 75 75 013** und per E-Mail unter **schmidtberger@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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <250m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap