1070 WIEN | 4 ZIMMER | LUXURIÖSE DACHGESCHOSSWOHNUNG | ERSTBEZUG | FERNBLICK | BEZUG AB 01.02.2027



Objektnummer: 1170134

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kandlgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	119,69 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	4
Heizwärmebedarf:	B 35,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	3.385,00 €
Kaltmiete (netto)	2.829,52 €
Kaltmiete	3.077,28 €
Betriebskosten:	223,82 €
USt.:	307,72 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Anna-Lena Halbeisen

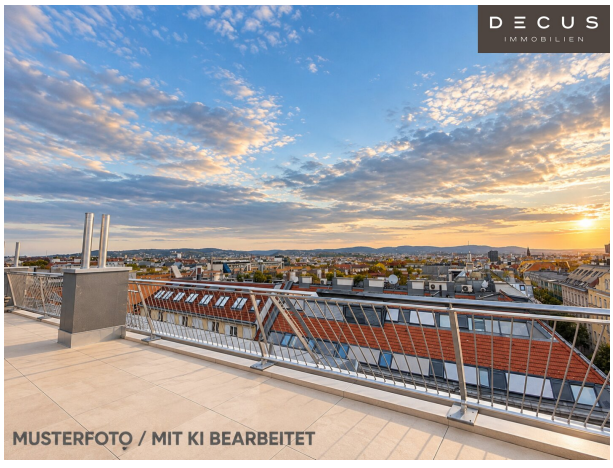

DECUS
IMMOBILIEN
MUSTERFOTO/ MIT KI BEARBEITET


DECUS
IMMOBILIEN
MUSTERFOTO BADEZIMMER


DECUS
IMMOBILIEN
VISUALISIERUNG/MUSTERFOTO/ MIT KI BEARBEITET


DECUS
IMMOBILIEN
MUSTERFOTO / MIT KI BEARBEITET


DECUS
IMMOBILIEN
MUSTERFOTO / MIT KI BEARBEITET


DECUS
IMMOBILIEN
MUSTERFOTO / MIT KI BEARBEITET

DECUS IMMOBILIEN

KANDLGASSE 45

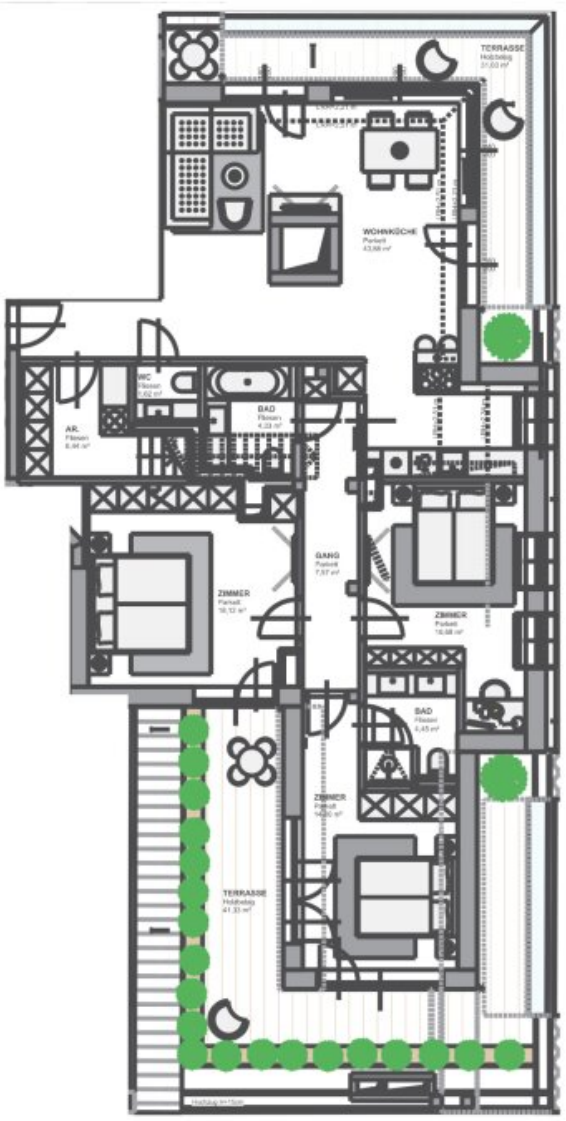
1070 Wien | 2. Dachgeschoss

TOP 63

4 Zimmer | Wohnnutzfläche 119,69 m²

Terrassen gesamt 157,94 m²

Terrassen auf Wohnebene 72,36 m²



0 1 2 3 m

Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten.

Möblierung als Einrichtungsvorschlag; nicht Bestandteil des Lieferumfangs.

Wohnfläche lt. 2.DG-Plan. DT-Plan abweichend: 118,67 m²; bitte abgleichen.

Grundlage: Einwaller & Fialik ZT GmbH.

DECUS IMMOBILIEN

KANDLGASSE 45

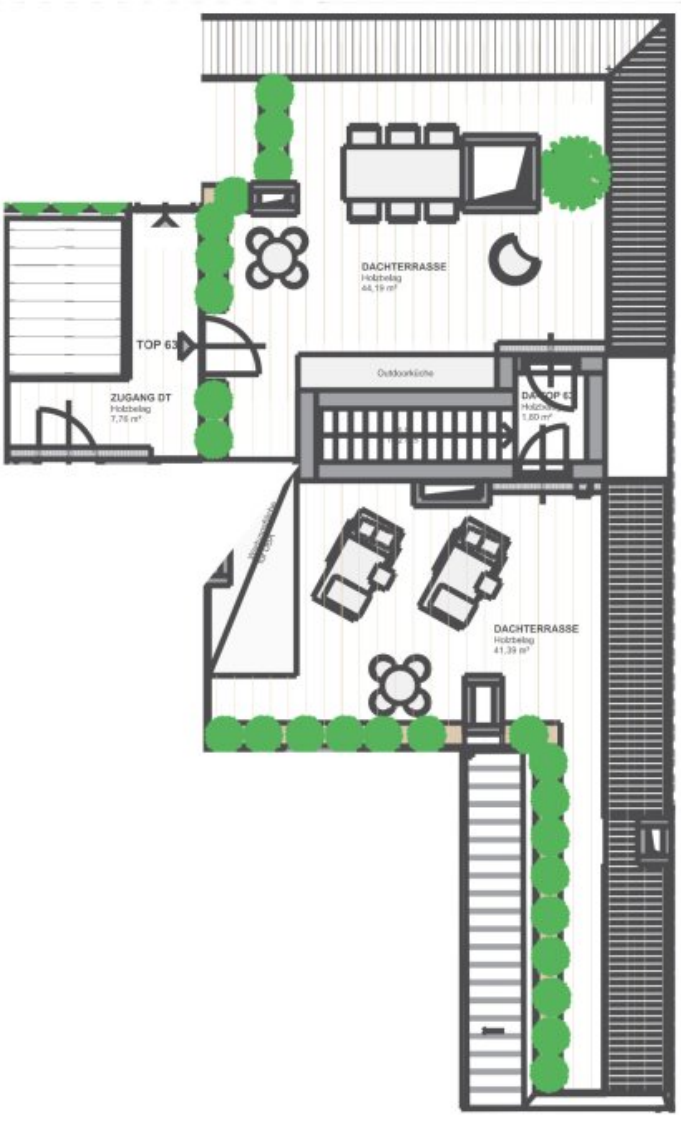
1070 Wien | Dachterrasse

TOP 63

4 Zimmer | Wohnnutzfläche 119,69 m²

Terrassen gesamt 157,94 m²

Dachterrassenfläche 85,58 m² | Zugang über Stiegenhaus



0 1 2 3 m

Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten.

Möblierung als Einrichtungsvorschlag; nicht Bestandteil des Lieferumfangs.

Wohnfläche lt. 2.DG-Plan. DT-Plan abweichend: 118,67 m²; bitte abgleichen.

Grundlage: Einwaller & Fialik ZT GmbH.


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Exklusive Dachgeschosswohnung mit Weitblick – Erstbezug nach Neuerrichtung

Wir freuen uns, Ihnen diese hochwertig ausgeführte Dachgeschosswohnung im begehrten **7. Wiener Gemeindebezirk** präsentieren zu dürfen. Die Wohnung befindet sich in einem **neu errichteten Dachgeschoss eines umfassend generalsanierten Altbauwohnhauses** und wird als **Erstbezug** vermietet. Moderne Architektur, eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine hochwertige Ausstattung schaffen ein besonders angenehmes Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight dieser luxuriösen Dachgeschosswohnung im 2. Dachgeschoss sind die großzügigen Terrassen, die sich auf unterschiedliche Bereiche der Wohnfläche verteilen und dadurch vielfältige private Freiräume schaffen. Ergänzt wird dieses außergewöhnliche Wohnkonzept durch die eine Etage höher gelegene Dachterrasse, die einen beeindruckenden Rundumblick über die Umgebung eröffnen. Großzügige Fensterflächen und die exponierte Dachgeschosslage sorgen zudem für eine hervorragende Belichtung und unterstreichen das exklusive, lichtdurchflutete Wohnambiente.

Die Wohnung wird **unmöbliert vermietet**, eine hochwertige Küche ist bereits vorhanden. Die Wohnung ist bequem mittels **Lift** erreichbar (nach Fertigstellung).

Raumaufteilung und Ausstattung – Top 63

- Vorraum
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- WC, separat
- großzügiger Wohn- und Küchenbereich mit direktem Zugang zur herrlichen Terrasse
- Badezimmer mit Handwaschbecken, Badewanne, WC
- Gang
- Schlafzimmer 1, mit Zugang zu Terrasse

- Arbeitszimmer/Schlafzimmer 2
- Arbeitszimmer/Schlafzimmer 3
- Badezimmer mit Doppelhandwaschbecken, Dusche, WC
- Dachterrasse 1
- Dachterrasse 2

Bei der Ausstattung wurde besonderer Wert auf **Qualität, Funktionalität und ein modernes Erscheinungsbild** gelegt. Die Küche ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet. Qualitative Feinsteinzeugfliesen, eine moderne Sanitärausstattung sowie sorgfältig ausgewählte Materialien unterstreichen den hochwertigen Charakter der Wohnung. Die Beheizung erfolgt mittels **Fernwärme, eine Klimaanlage ist vorhanden.**

Wichtiger Hinweis zu den laufenden Arbeiten

Bitte beachten Sie, dass im Wohnhaus derzeit noch umfangreiche Sanierungs- und Fertigstellungsarbeiten durchgeführt werden. Ziel dieser Maßnahmen ist die nachhaltige Aufwertung des gesamten Hauses sowie eine langfristige Verbesserung der Wohnqualität. Nach Fertigstellung der Sanierungsarbeiten im Keller wird der Wohnung ein **eigenes Kellerabteil** als zusätzlicher Stauraum zur Verfügung gestellt. Auch der **Fahrradabstellraum, Kinderwagenabstellraum und Müllraum** werden nach Abschluss der entsprechenden Arbeiten wieder uneingeschränkt nutzbar sein. Die vollständige Fertigstellung sämtlicher Bauarbeiten am Gebäude inklusive Dachgeschossausbau ist derzeit **bis Anfang 2027** vorgesehen. **Bezugsbereit ist die Wohnung voraussichtlich ab Anfang Februar.**

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage des **7. Wiener Gemeindebezirks** und überzeugt durch eine ausgezeichnete öffentliche Anbindung sowie eine sehr gute Infrastruktur. Trotz der zentralen Lage bietet die **hofseitige Ausrichtung** ein angenehm ruhiges Wohngefühl und verbindet urbanes Leben mit hoher Wohnqualität. Die **U-Bahn-Station Burggasse-Stadthalle (U6)** ist nur wenige Gehminuten entfernt. Auch die **Straßenbahnlinien 6, 18 und 49** sowie die **Buslinie 48A** befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der **Westbahnhof**, einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Wiens, ist in rund zehn Gehminuten erreichbar. Von dort

bestehen zahlreiche weitere öffentliche Verkehrsverbindungen sowie vielfältige Einkaufs- und Gastronomiemöglichkeiten. Auch die **Lugner City** ist bequem zu Fuß erreichbar und liegt nur rund drei bis vier Gehminuten entfernt. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie **Nahversorger, Restaurants, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und Parks** befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Ihre Anfrage

Bitte verwenden Sie für Ihre Anfrage das **Kontaktformular**. Ich melde mich anschließend zeitnah bei Ihnen mit einem möglichen Besichtigungstermin sowie weiteren Informationen zur Wohnung.

Bonität

Bitte beachten Sie, dass für die Anmietung ein **Netto-Haushaltseinkommen in Höhe des 2,5-Fachen der monatlichen Gesamtmiete** vorausgesetzt wird. **Sozialhilfeleistungen können bei der Einkommensberechnung leider nicht berücksichtigt werden.**

Sonstiges

Die dargestellten Fotos wurden **mittels KI bearbeitet bzw. visualisiert** und dienen zur Veranschaulichung. Die Wohnung wird **unmöbliert** übergeben. Die Küche ist vorhanden.

Zusätzliche Kosten

- Abwicklungshonorar Hausverwaltung: **einmalig EUR 180,- brutto**

- Kosten für **Strom, Heizung und Warmwasser** sind nicht inkludiert und werden verbrauchsabhängig direkt mit dem jeweiligen Energielieferanten abgerechnet.

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 Anna-Lena Halbeisen** unter der Mobilnummer **+43 699 112 08 411** und per E-Mail unter **halbeisen@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 <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m

Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap