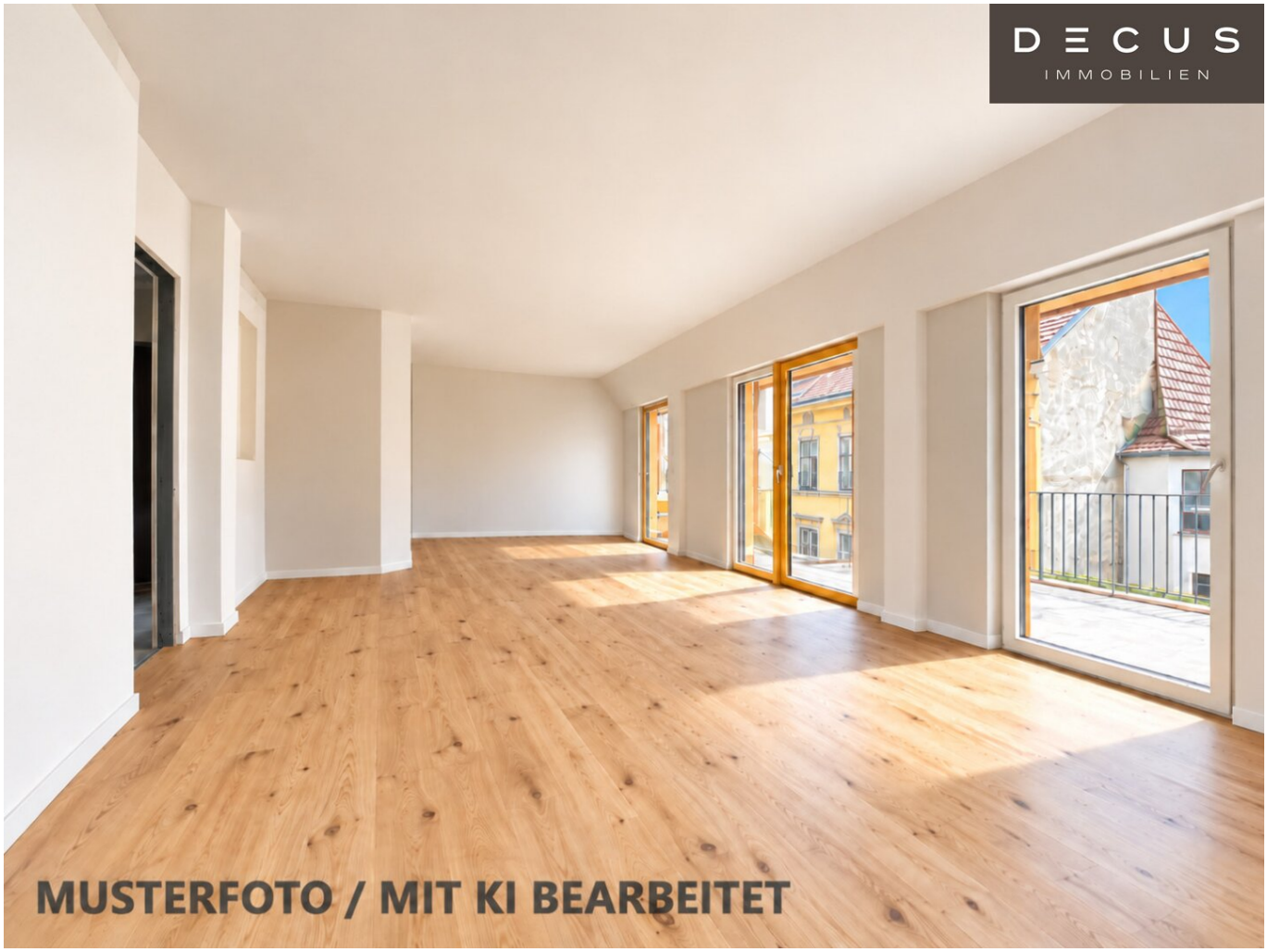
# 1070 WIEN | 3 ZIMMER | LICHTDURCHFLUTETE WOHNUNG IM DACHGESCHOSS | WUNDERBARE TERRASSE | ERSTBEZUG | AB 01.02.2027




**Objektnummer: 1170130**

**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:** | 84,29 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 35,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,69 |
| **Gesamtmiete** | 2.095,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.730,06 € |
| **Kaltmiete** | 1.904,54 € |
| **Betriebskosten:** | 157,62 € |
| **USt.:** | 190,46 € |

**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

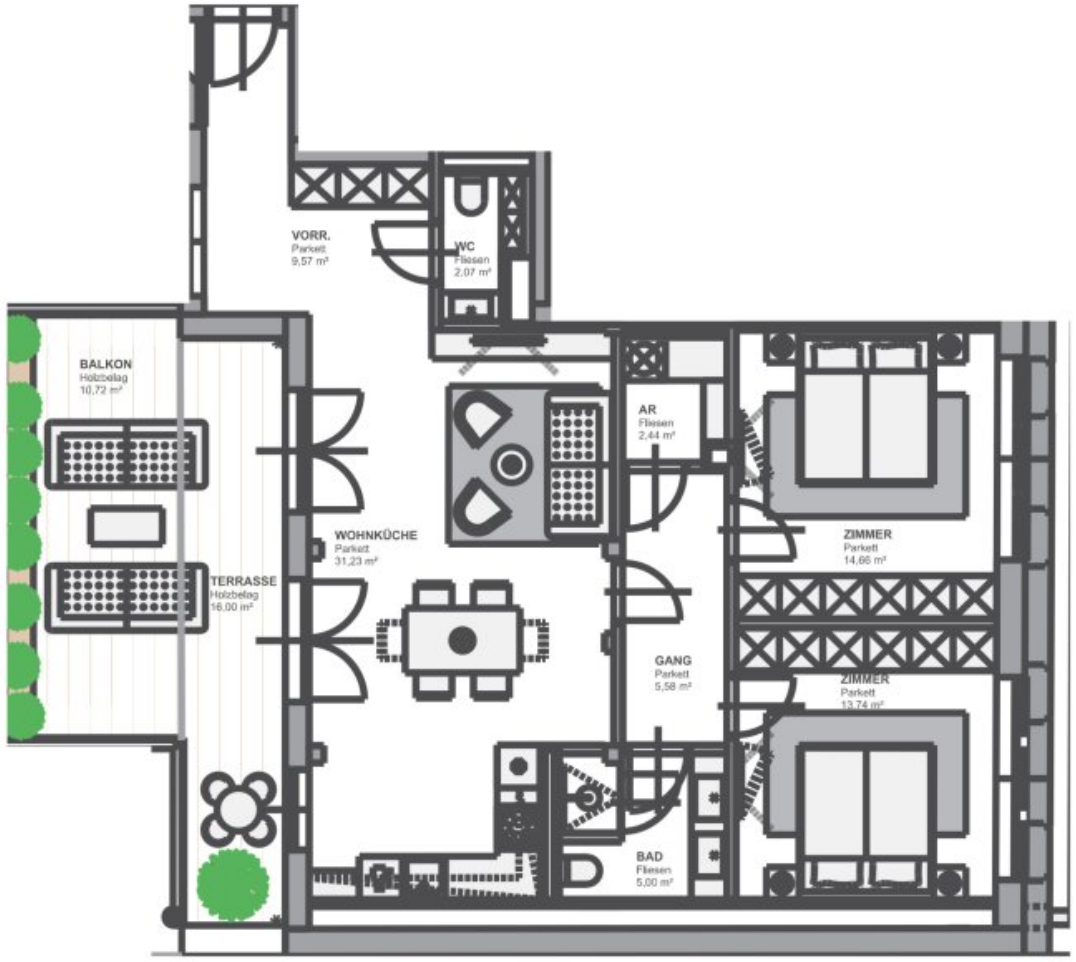
# KANDLGASSE 45

1070 Wien | 1. Dachgeschoss

## TOP 61

**3 Zimmer | Wohnnutzfläche 84,29 m²**

Terrasse 16,00 m² | Balkon 10,72 m²




0 1 2 3 m

Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten.

Möblierung als Einrichtungsvorschlag; nicht Bestandteil des Lieferumfangs.

Grundlage: Vermarktungsplan Einwaller & Fialik ZT GmbH.

# Objektbeschreibung

**Exklusive Dachgeschosswohnung mit Loggia und 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 ist die großzügige, **hofseitig gelegene Terrasse**, die eine ruhige und angenehme Atmosphäre bietet. Dank der attraktiven Ecklage profitiert die Wohnung von einer außergewöhnlich guten Belichtung: Über großzügige **Fensterfronten nach Osten und Westen** fällt zu unterschiedlichen Tageszeiten viel natürliches Licht in die Räume und sorgt für ein helles, freundliches 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 61**

- Vorraum
- separates WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Gang
- Schlafzimmer 1
- Arbeitszimmer/Schlafzimmer 2
- Badezimmer mit Doppelhandwaschbecken, Dusche, WC
- großzügiger Wohn- und Küchenbereich mit direktem Zugang zur herrlichen Terrasse

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