TEILSANIERTER ALTBAU-TRAUM IM BOTSCHAFTSVIERTEL, STUCK, NEUE KÜCHE, SANIERTE BÄDER



Objektnummer: 1171102

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Marokkanergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	189,50 m²
Gesamtfläche:	189,50 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 127,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,30
Gesamtmiete	3.496,90 €
Kaltmiete (netto)	2.800,00 €
Kaltmiete	3.179,00 €
Betriebskosten:	379,00 €
USt.:	317,90 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Julian Mellawa

DECUS Immobilien GmbH


neue Einbauküche laut
Plan & Beauftragung
DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
Fliesen & Aufteilung
laut Sanierungsauftrag








DECUS
IMMOBILIEN


neue Einbauküche laut Plan
& Beauftragung
DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

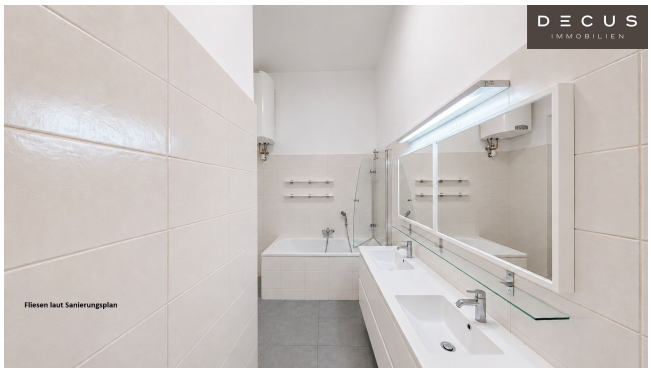












Fliesen laut Sanierungsplan

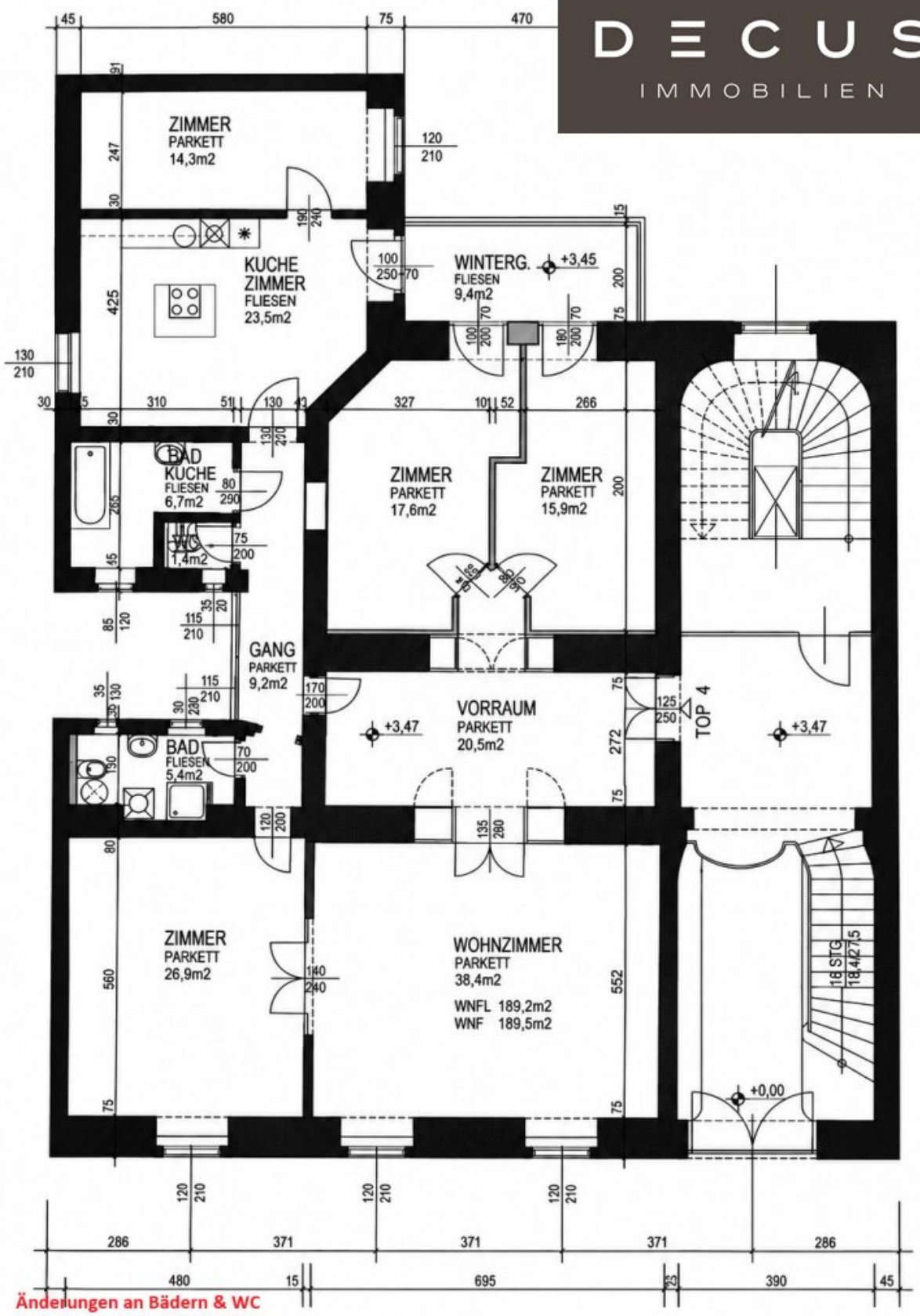

Fliesen laut
Sanierungsplan


Fliesen & Aufteilung
laut Sanierungsauftrag




DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN



Änderungen an Bädern & WC durch Sanierung vorbehalten

Objektbeschreibung

Stilvolle Beletage nahe Belvedere – ca. 190 m² Wiener Altbau mit besonderem Charakter

Marokkanergasse | 1030 Wien | ca. 190 m² | 5 Zimmer

Die im Exposé gezeigten, digital bearbeiteten Aufnahmen veranschaulichen den geplanten Zustand nach Abschluss der bereits beauftragten und laufenden Sanierungsarbeiten.

Die Fertigstellung ist für Ende Dezember 2026 vorgesehen. **Ein Mietbeginn ist nach aktuellem Planungsstand frühestens ab dem 15. Jänner 2027 möglich. Änderungen vorbehalten.**

Großzügige Räume, prachtvolle Stuckelemente, klassische Parkettböden und zwei Marmorkamine: In der Marokkanergasse erwartet Sie eine außergewöhnliche Wiener Altbauwohnung, die historischen Charakter mit einem beeindruckenden Platzangebot verbindet.

Auf rund **190 m² Wohnfläche** bietet die Wohnung großzügige Wohn- und Schlafbereiche, drei (möglich auch 4) Schlafzimmer, zwei teilsanierte bzw. sanierte Bäder sowie einen verglasten, zum Innenhof orientierten Wintergarten.

Besonders reizvoll ist dabei die Anordnung der Räume. Anstelle eines klassischen langen Erschließungsganges gehen zahlreiche Zimmer ineinander über und bilden eine harmonische Raumfolge. Dadurch lässt sich die Wohnung auf unterschiedliche Weise durchqueren und vermittelt ein ausgesprochen großzügiges Wohngefühl.

Wiener Altbau, wie man ihn sich vorstellt

Bereits beim Betreten wird deutlich, dass es sich um keine gewöhnliche Stadtwohnung handelt. Der großzügige Eingangsbereich öffnet sich zu den verschiedenen Wohnbereichen und bildet den zentralen Ausgangspunkt der Wohnung.

Besonders eindrucksvoll präsentieren sich die beiden großen Wohnräume. **Aufwendig ausgeführte Stuckdecken und Wandverzierungen sowie zwei Marmorkamine** verleihen diesen Räumen einen repräsentativen Charakter und erinnern an die klassische Wiener

Wohnkultur der Jahrhundertwende.

Hohe Räume und schöne Parkettböden ergänzen das historische Ambiente.

Gleichzeitig bietet die Wohnung genügend Platz für zeitgemäßes Wohnen. Die großzügigen Salons lassen sich beispielsweise als Wohn- und Esszimmer gestalten, während die weiteren Räume als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Viel Platz für Familie, Gäste und Homeoffice

Insgesamt stehen **fünf großzügige Zimmer** zur Verfügung. Drei davon eignen sich hervorragend als Schlafzimmer. Durch die Dimensionen der Wohnung lassen sich private und gemeinschaftliche Bereiche angenehm voneinander trennen.

Zwei Badezimmer sorgen auch bei einer größeren Familie für entsprechenden Komfort. Eines verfügt über eine Badewanne, das zweite über eine Dusche. Ergänzend stehen zwei WCs zur Verfügung.

Die **separate Einbauküche** bietet ausreichend Platz und fügt sich funktional in die großzügige Raumaufteilung ein.

Eine weitere Besonderheit ist der **verglaste Bereich zum Innenhof**. Er erweitert die klassische Altbauwohnung um einen geschützten, hellen Rückzugsort mit Blick in den ruhigen Innenhof.

Auf einen Blick

- rund **190 m² Wohnfläche**
- repräsentative Altbauwohnung in der Beletage
- **5 großzügige Zimmer**
- **3 Schlafzimmer (auch 4 möglich)**
- zwei große Wohnbereiche
- 2 Marmorkamine (DEKO)
- aufwendige Stuckdecken und Wandverzierungen
- klassische Parkettböden
- separate **NEUE** Einbauküche

- **2 sanierte Badezimmer** mit Badewanne bzw. Dusche
- **2 WCs**
- verglaster Innenhofbereich/Wintergarten
- großzügiger Eingangsbereich mit Wandschränken
- Waschmaschinenanschluss
- Hauszentralheizung
- teilweise straßen-, teilweise hofseitige Orientierung
- ab 15.01.2027 beziehbar

Eine besondere Adresse im 3. Bezirk

Auch die Lage unterstreicht den Charakter der Wohnung. Die **Marokkanergasse** liegt in einem besonders attraktiven Teil des 3. Wiener Gemeindebezirks – eingebettet zwischen Botschaftsviertel, Belvedere, Schwarzenbergplatz und Wiener Innenstadt.

Das Straßenbild ist von klassischen Wiener Altbauten und repräsentativen Gebäuden geprägt. Gleichzeitig befinden sich zahlreiche Grün- und Erholungsräume in unmittelbarer Umgebung.

Die **Gartenanlagen des Schlosses Belvedere** sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten mitten in der Stadt großzügige Möglichkeiten zum Spazieren und Erholen. Auch **Stadtpark, Schwarzenbergplatz, Karlsplatz, Ringstraße und die Wiener Innenstadt** liegen nur einen kurzen Spaziergang bzw. wenige Fahrminuten entfernt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Cafés, Restaurants, Schulen und Kindergärten befinden sich im näheren Umfeld.

Zentral wohnen – hervorragend angebunden

Die zentrale Lage ermöglicht es, viele Wege des täglichen Lebens zu Fuß zurückzulegen.

Für weitere Strecken steht ein dichtes öffentliches Verkehrsnetz zur Verfügung. In der Umgebung verkehren unter anderem die **Straßenbahnlinien D und 71 sowie die Buslinie 4A**.

Über die Stationen **Stadtpark, Rennweg, Karlsplatz und Wien Mitte – Landstraße** bestehen darüber hinaus ausgezeichnete Anschlüsse an das Wiener U-Bahn- und S-Bahn-Netz sowie

an Regional- und Fernverkehr.

Über Wien Mitte besteht mit dem **City Airport Train (CAT)** zudem eine direkte Verbindung zum Flughafen Wien.

Repräsentativ wohnen mit viel persönlichem Gestaltungsspielraum

Die besondere Stärke dieser Wohnung liegt in der Kombination aus **Großzügigkeit, historischem Altbaucharakter und vielseitiger Nutzbarkeit**.

Ob als elegantes Zuhause für eine Familie, als großzügiger Stadtwohnsitz oder für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten: Rund 190 m² und die außergewöhnliche Raumfolge eröffnen zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte.

Eine klassische Wiener Beletage für Menschen, die großzügige Räume, historische Details und eine zentrale Lage nahe Belvedere und Innenstadt zu schätzen wissen.

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 **Herr Julian Mellawa** unter der Mobilnummer **+43 699 11 111 360** und per E-Mail unter **mellawa@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 <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <250m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap