

**| LUXUS IM DACHGESCHOSS | HOCHWERTIGER  
DG-AUSBAU | NÄHE FRIEDENSBRÜCKE U4 |**



**Objektnummer: 1139314**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wallensteinstraße
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1893
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	217,09 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	339,90 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	18,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 70,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Kaufpreis:	1.590.000,00 €
Betriebskosten:	488,99 €
USt.:	57,49 €
Provisionsangabe:	

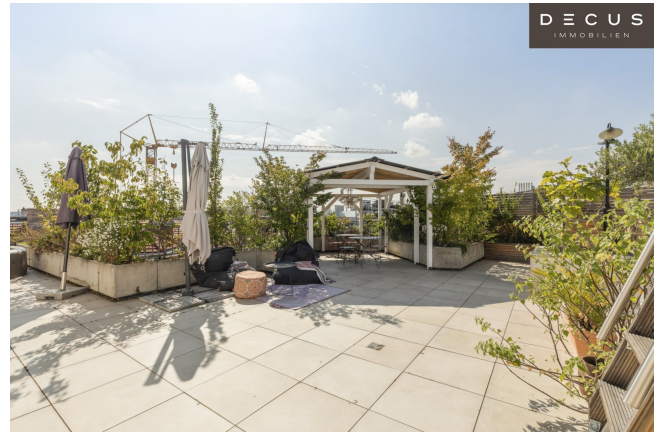
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicolas Putzler**

DECUS Immobilien GmbH



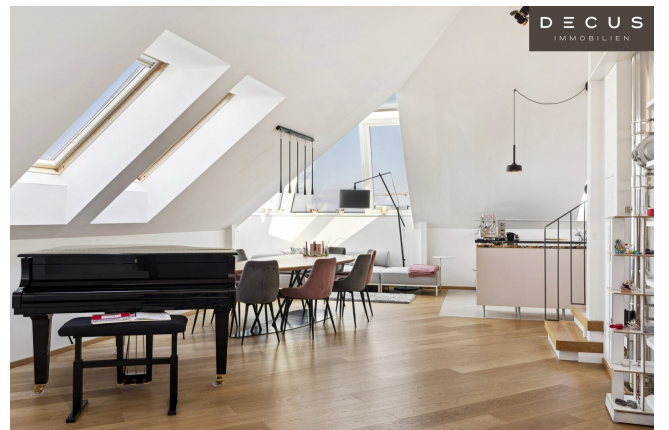
DECUS  
IMMOBILIEN

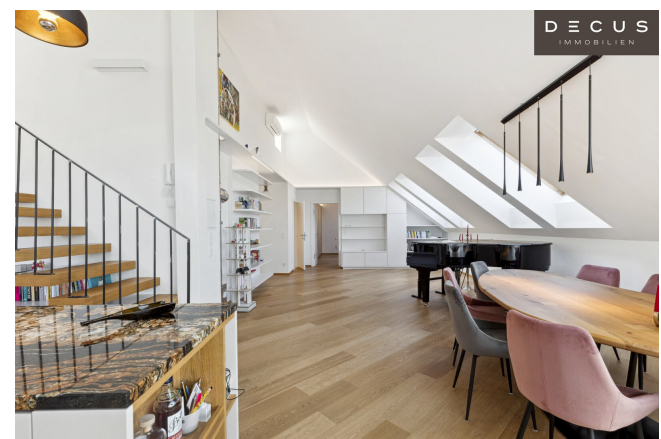
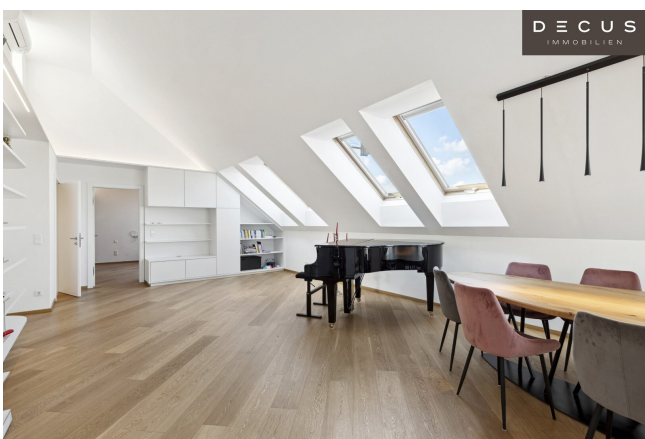


DECUS  
IMMOBILIEN

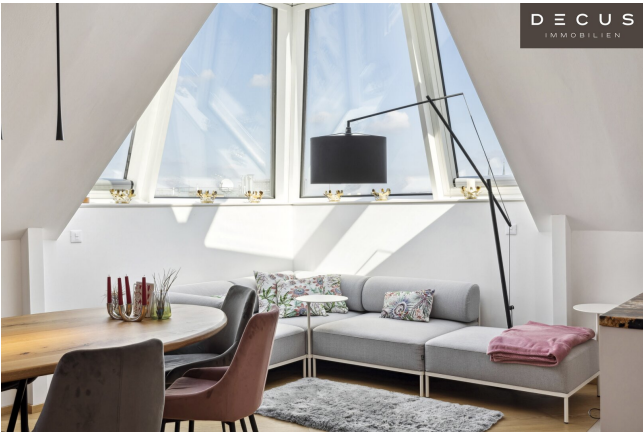


DECUS  
IMMOBILIEN

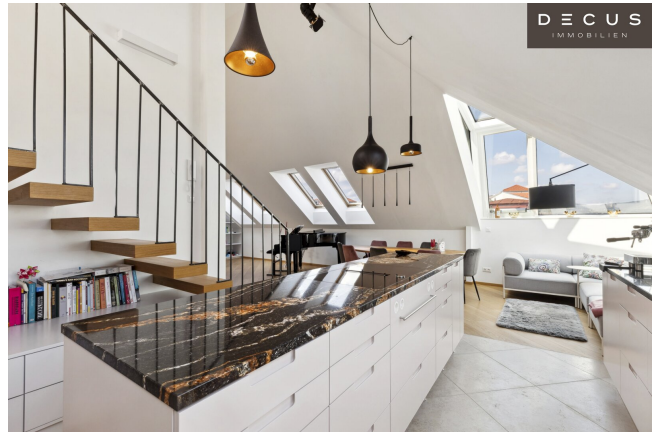




DECUS  
IMMOBILIEN

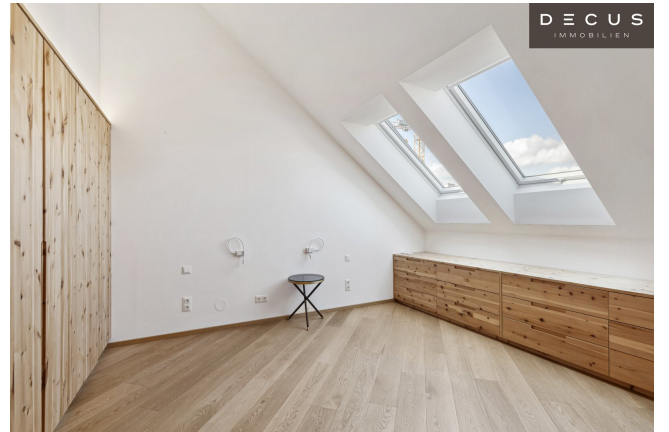


DECUS  
IMMOBILIEN



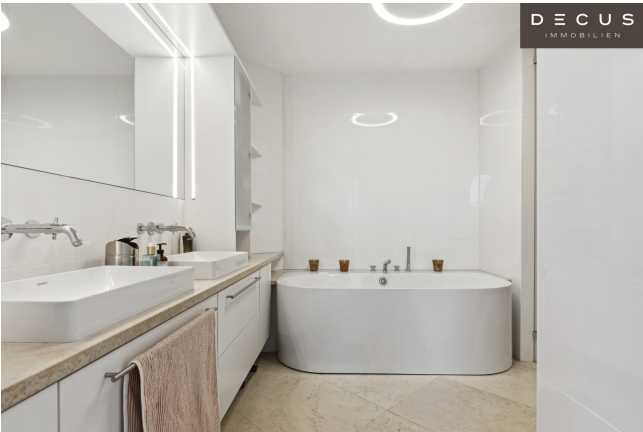
DECUS  
IMMOBILIEN

DECUS  
IMMOBILIEN



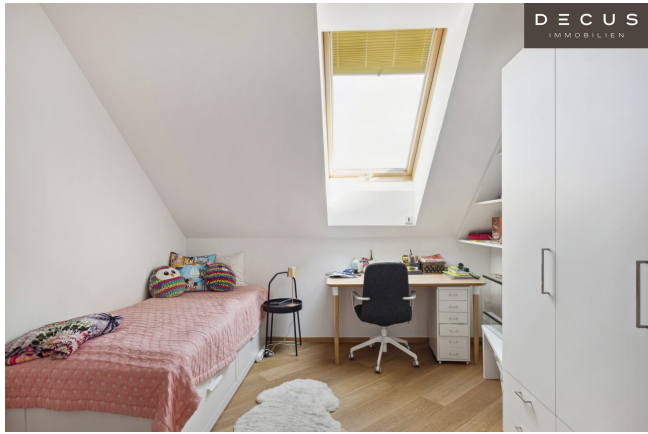
DECUS  
IMMOBILIEN

DECUS  
IMMOBILIEN

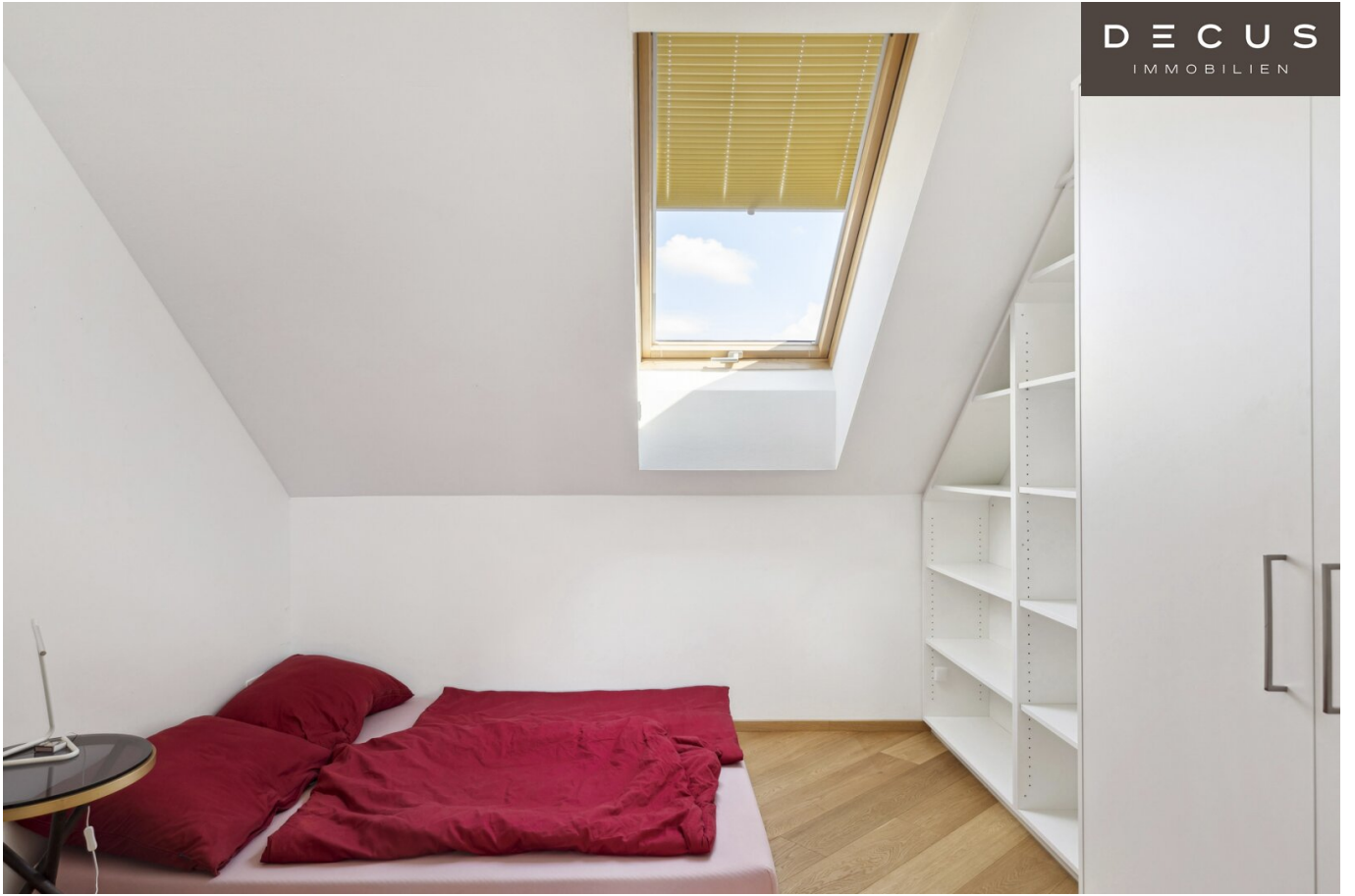


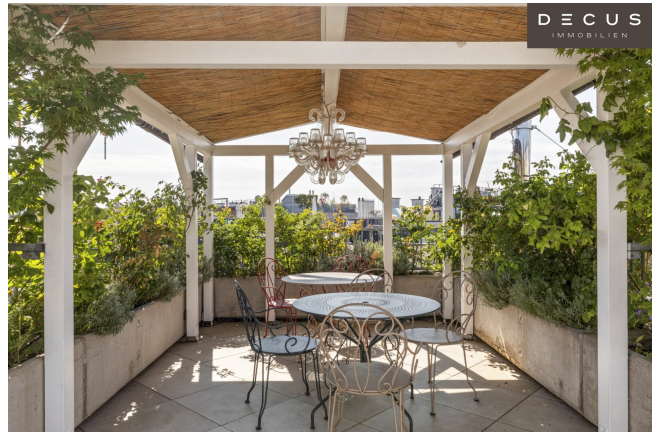


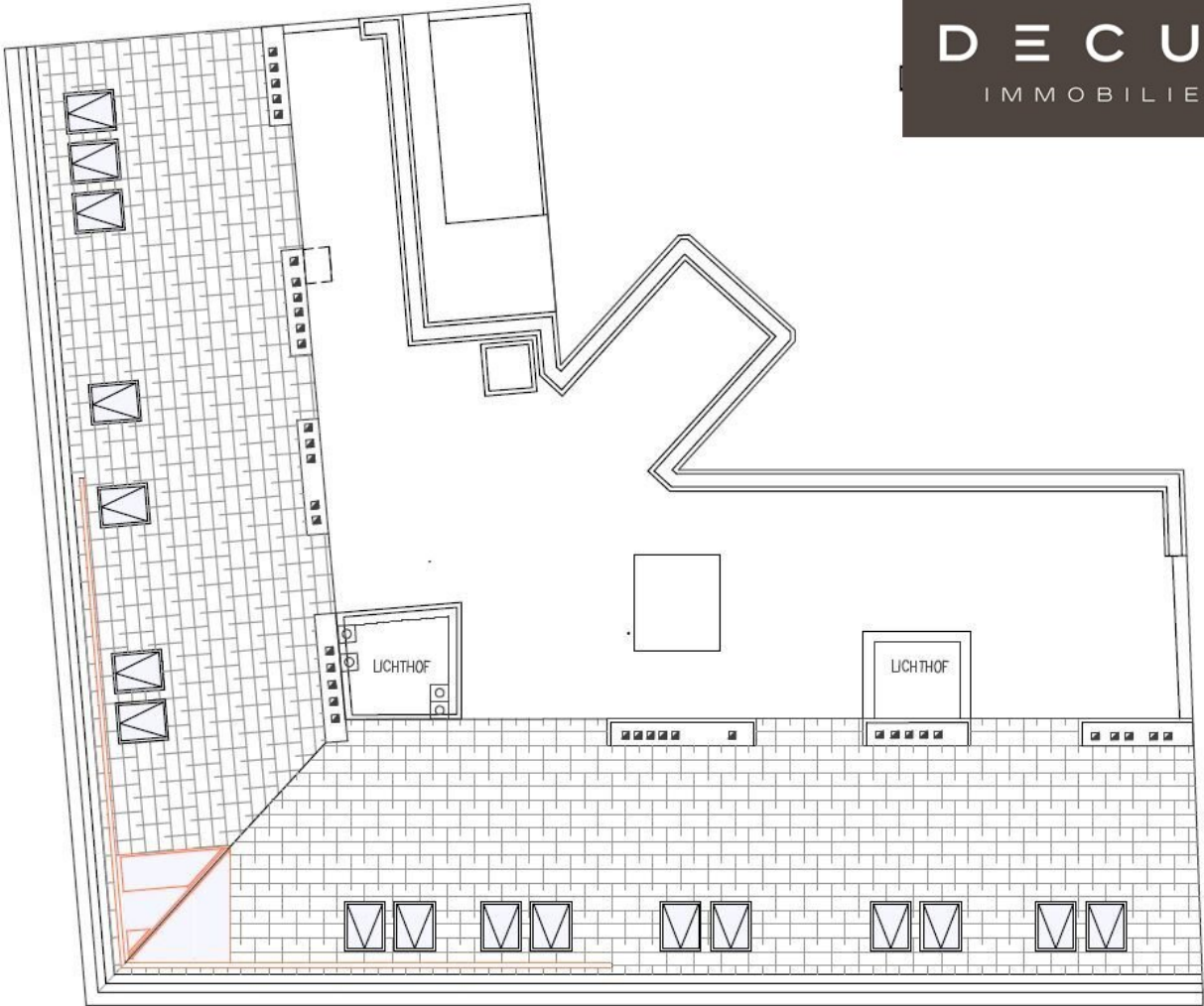


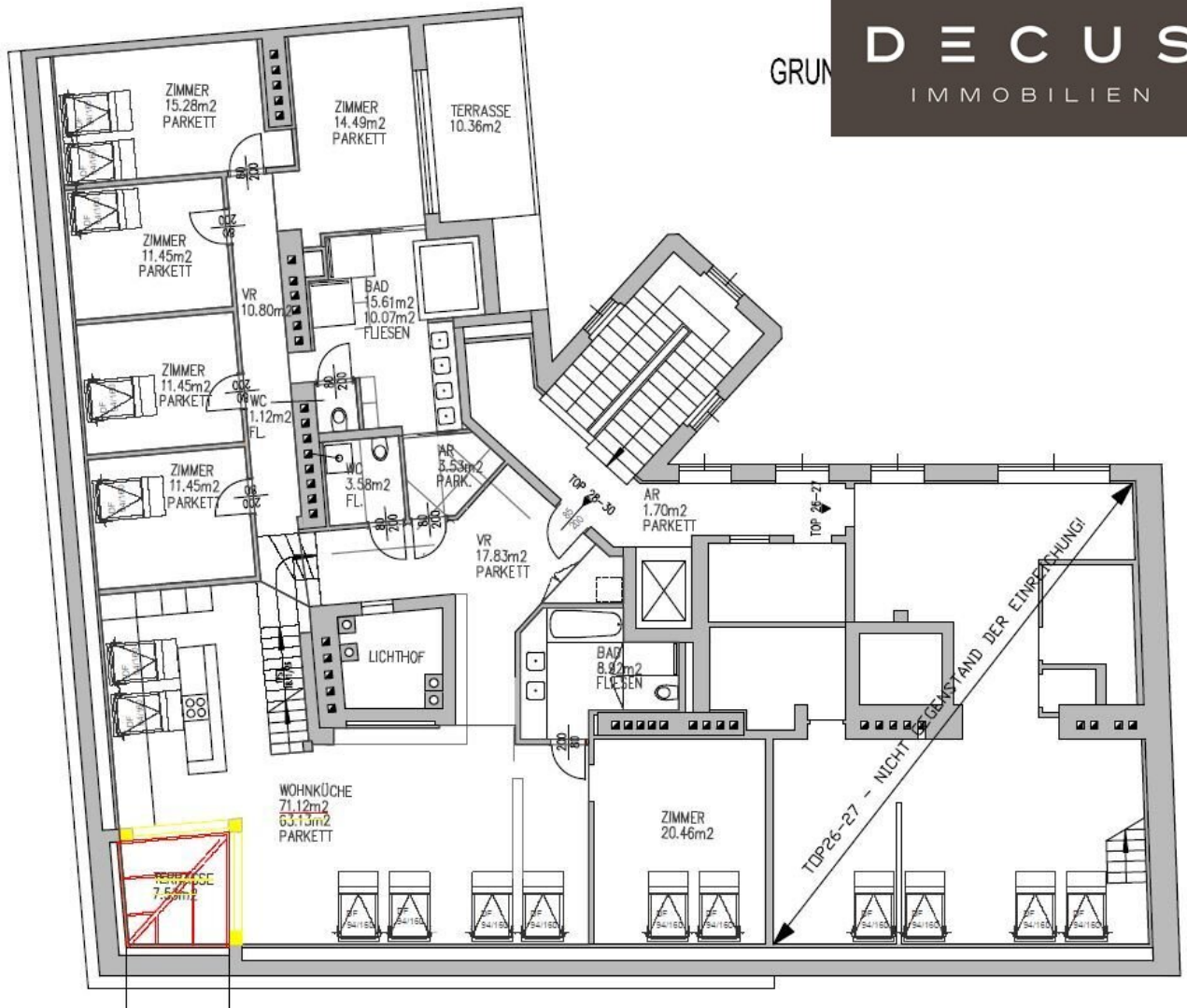


DECUS  
IMMOBILIEN





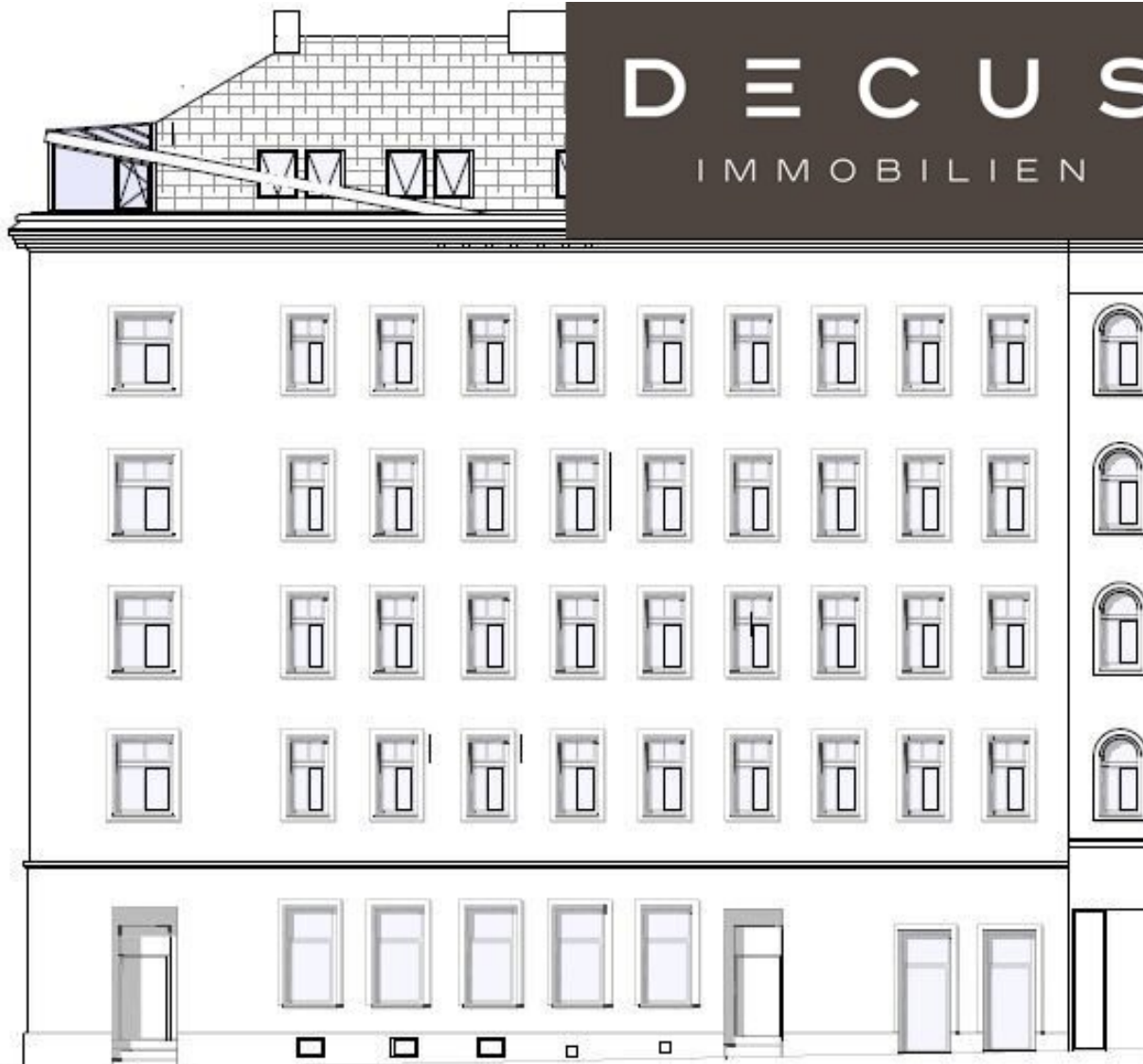


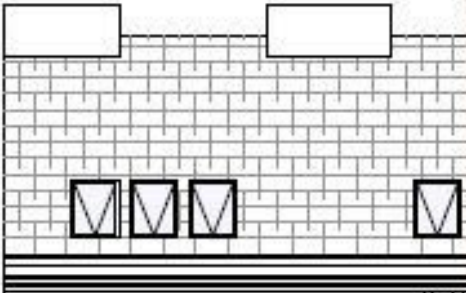




DECUS

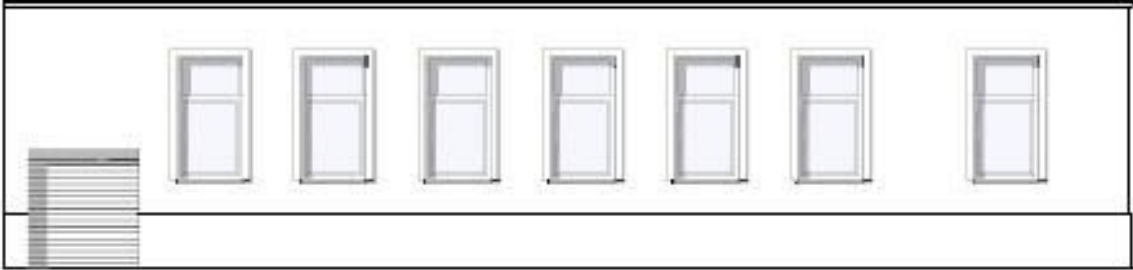
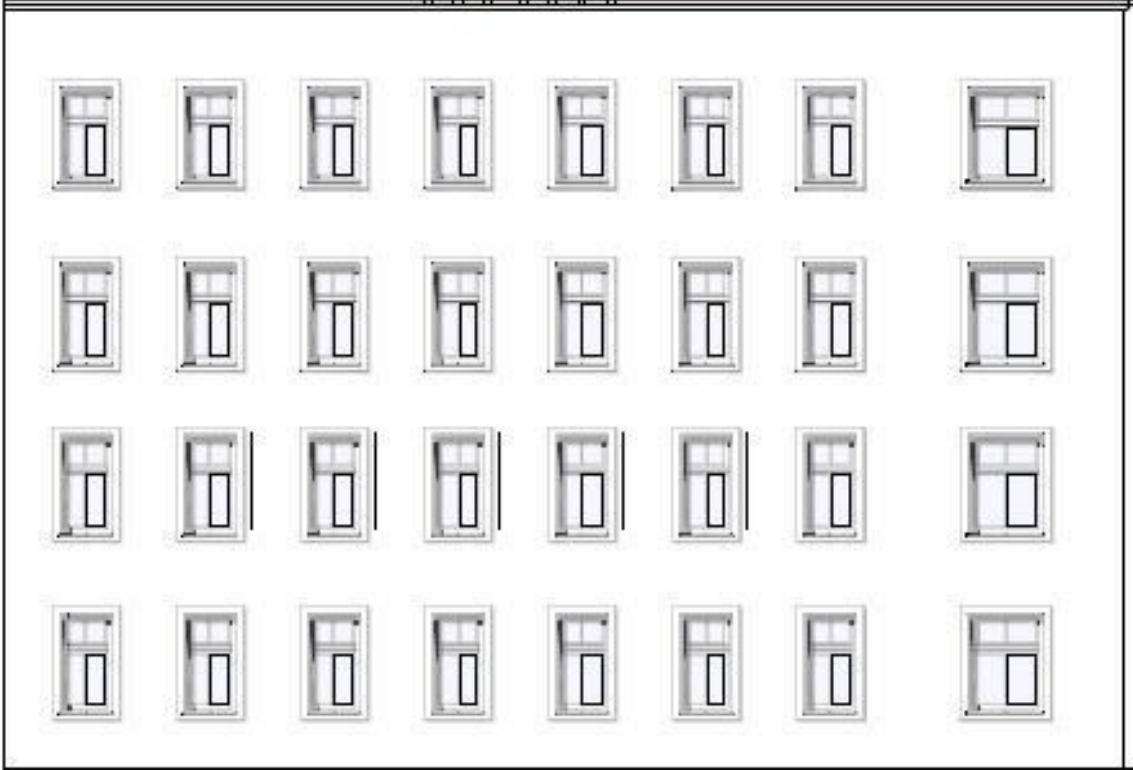
IMMOBILIEN





# DECUS

IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrer Traumwohnung

### Raumaufteilung:

Diese exklusive Dachgeschosswohnung auf einem Jahrhundertwende Altbestandes besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung mit insgesamt **7 Zimmern**. Das Herzstück bildet das **geräumige Wohnzimmer**, welches viel Platz für gemütliches Beisammensein bietet. Im hinteren Bereich der Wohnung gelangen Sie auf die **beeindruckende Terrasse**, die einen herrlichen Ausblick über die Stadt ermöglicht. Die Wohnung verfügt über **2 Bäder und 2 WCs** für höchsten Komfort und Privatsphäre. Zusätzlich steht Ihnen ein Kellerabteil mit ca. 18 m<sup>2</sup> zur Verfügung, um Ihre persönlichen Gegenstände sicher zu verwahren.

### Information zum Objekt und Ausstattung:

Die Ausstattung dieser Luxuswohnung ist von höchster Qualität und sorgt für ein anspruchsvolles Wohnambiente. Das **Parkett aus Ast-freien "Imperium" Landhausdielen** verleiht den Räumen eine edle Note. In den Nassräumen wurde hochwertiger **Kalkstein in "Sahara Beige" verwendet, sandgestrahlt und gebürstet**. Die Armaturen stammen von "Kudi", passend zum Design des Bades. Im Master-Bad finden Sie eine luxuriöse "Polypex"-Badewanne und ein Waschbecken von Duravit. Im Kinderbad wurde ein Waschbecken von "Villeroy & Boch" eingebaut.

Die Küche ist ein Meisterwerk mit einer **Arbeitsplatte aus Granit "Black Fusion"**, die nicht nur ästhetisch ansprechend, sondern auch äußerst robust ist. Die **Geräte sind von renommierten Marken** wie Samsung, Neff und Bosch. Der Side-by-Side "Samsung Family Hub" bietet viel Platz für Ihre Lebensmittel. Das Induktionskochfeld von "Neff" ermöglicht präzises Kochen. Der "Bosch Serie 8" Backofen mit Mikrowelle und Dampfunterstützung erleichtert das Zubereiten von Speisen. Der "Bosch Serie 6" Geschirrspüler sorgt für mühelose Reinigung. Das Spülbecken ist von "Blanco Subline".

Genug Stauraum bieten weiters die **vielzähligen Einbauschränke, allesamt vom Tischler nach Maß** gefertigt.

## Lage:

Die Dachgeschosswohnung befindet sich in ausgezeichneter Lage nahe der **Friedensbrücke U4**. Diese zentrale Lage bietet Ihnen eine **hervorragende Anbindung** an das öffentliche Verkehrsnetz und eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen. Genießen Sie die Annehmlichkeiten der Wiener Innenstadt und die **Nähe zum Donaukanal**, während Sie in dieser exklusiven Dachgeschosswohnung wohnen.

Die verwendeten Fotos, Videos sowie der Rundgang wurden von ©RealAgency zur Verfügung gestellt.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@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 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteeintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

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- 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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap