

**ERSTBEZUG NACH VOLLSANIERUNG | 2-ZIMMER |  
RUHELAGE | MORDERNE AUSSTATTUNG**



**Objektnummer: 1143674**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	44,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 118,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,02
<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

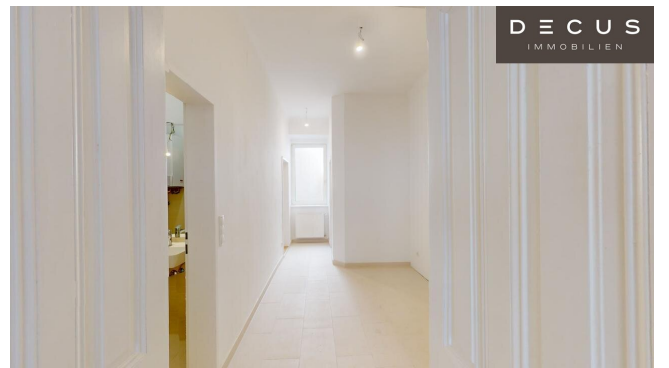
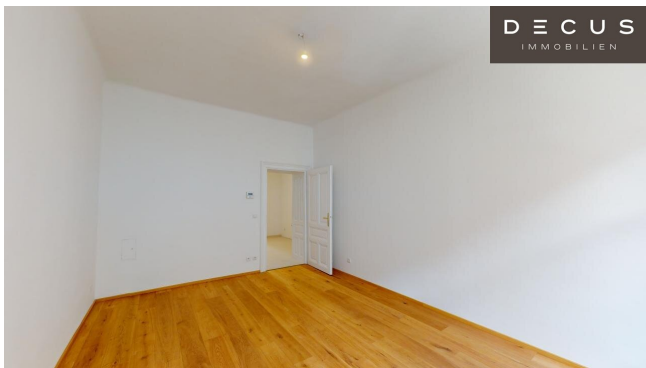
## Ihr Ansprechpartner

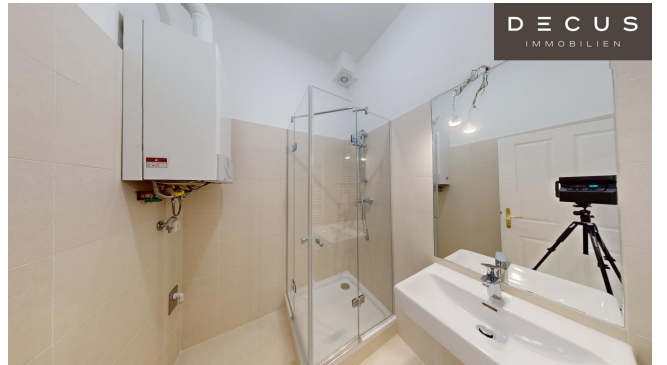


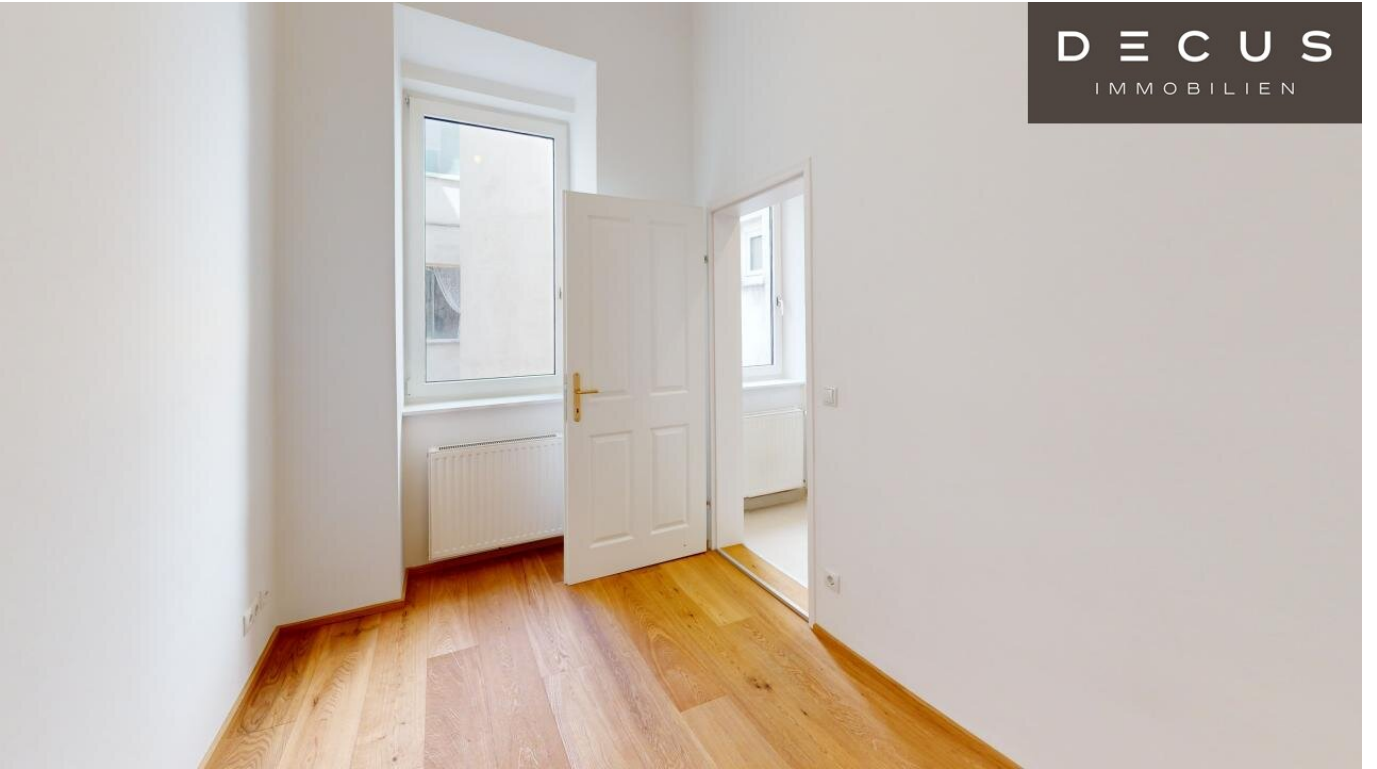
**Meralda Beljur**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

T +43 660 576 33 88  
H +43 660 576 33 88  
F +43 1 35 600 10







DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in der begehrten Diehlgasse 9, mitten im Herzen des 5. Wiener Gemeindebezirks! Diese exquisite 46 m<sup>2</sup> große Wohnung wurde generalsaniert und erstrahlt nun in neuem Glanz.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen einladenden Vorraum, von dem aus alle Räume zentral begehbar sind. Die hochwertige Ausstattung beginnt bereits hier mit exklusiven Türen und einem stilvollen Landdielenboden, der sich durch die gesamte Wohnung zieht und für ein warmes und wohnliches Ambiente sorgt.

Das helle Schlafzimmer bietet einen Rückzugsort zum Entspannen und Wohlfühlen. Das geräumige Wohnzimmer ist der ideale Ort für gemütliche Abende und gesellige Runden.

Diese Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage. Eine solche Gelegenheit findet man nur selten!

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von diesem einzigartigen Wohnraum zu überzeugen.

**Es ist kein Lift vorhanden und die Wohnungen befindet sich im 1.OG.**

**Beheizt wird die Wohnung mittels Gas-Heizung, die Therme befindet sich im Badezimmer.**

### Highlights auf einen Blick:

- Generalsanierte Wohnung in Top-Zustand
- Hochwertige Türen und Landdielenboden
- Modernes Badezimmer
- Zentral gelegen in 1050 Wien

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Meralda Beljur** unter der Mobilnummer **+43 660 576 33 88** und per E-Mail unter **beljur@decus.at** persönlich zur

Verfügung.

**[www.decus.at](http://www.decus.at) | [office@decus.at](mailto: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 Pfandrechtseintragungsgebühren 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m



Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap