

**| TOP LAGE | PERFEKT ZUR ALTERSVORSORGE | NAHE  
HUNDERWASSERHAUS**



**Objektnummer: 1144712**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kegelgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	122,19 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	122,19 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 160,25 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,35
Kaufpreis:	434.500,00 €
Betriebskosten:	196,61 €
USt.:	23,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Nicolas Putzler

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39  
1010 Wien

T +43 660 302 61 70  
H +43 660 302 61 70  
F +43 1 35 600 10



DECUS  
IMMOBILIEN













DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



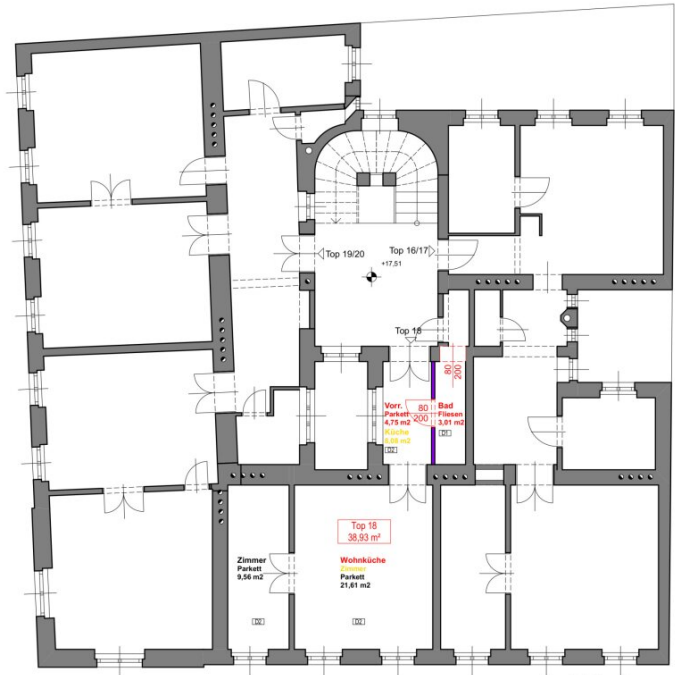


1. Stock



2. Stock





3. Stock

# Objektbeschreibung

## Unbefristet sanierte Altbauwohnungen im Herzen Wiens

### Stilvolle Altbauwohnungen im 3. Bezirk – Nähe Hundertwasserhaus

Diese klassischen Wiener Altbauwohnungen befinden sich in einem gut erhaltenen Gebäude mit renovierter Fassade und einem gepflegten Stiegenhaus. Das historische Wohnhaus liegt im begehrten 3. Bezirk, nahe dem Hundertwasserhaus, und bietet eine perfekte Mischung aus Altbaucharme und modernem Komfort. Ein Personenlift führt bequem in alle Stockwerke, und für die Barrierefreiheit im Eingangsbereich sorgt ein Stiegenlift für Rollstuhlfahrer.

Alle sechs hier vorgestellten Wohnungen sind unbefristet vermietet und bieten somit eine stabile und langfristige Einnahmequelle – ideal für Anleger und zur Altersvorsorge. Die Wohnungsgrößen variieren von kompakten 34,20 m<sup>2</sup> bis hin zu großzügigen 122,19 m<sup>2</sup>, sodass unterschiedliche Wohnbedürfnisse abgedeckt werden. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und das gesamte Dach befindet sich in saniertem Zustand, was den Wert des Gebäudes zusätzlich steigert.

#### Besonderheiten der Immobilie:

- **Fassade und Dach kürzlich saniert** – Minimale Instandhaltungskosten zu erwarten.
- **Lift vorhanden** – Komfortabler Zugang zu allen Stockwerken.
- **Barrierefreier Zugang** – Stiegenlift für Rollstuhlfahrer im Eingangsbereich.
- **Unbefristet vermietete Wohnungen** – Langfristige Mieteinnahmen als Anlagevorteil.
- **Historischer Charme und moderne Infrastruktur** – Ein Altbau mit Wertsteigerungspotenzial im beliebten 3. Bezirk.



## Lage:

Im 3. Bezirk in Wien gelegen, bietet die Immobilie hervorragende Anbindungen und eine hohe Lebensqualität. Die Nähe zum Hundertwasserhaus sowie die ausgezeichnete Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln machen die Wohnungen besonders attraktiv. Die Umgebung lädt zudem zu Spaziergängen an der Donau oder im Prater ein, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind.

## Wohnungen im Überblick

- **Top 6:** 34,20 m<sup>2</sup> // Netto-Hauptmietzins (HMZ) von 119,77 €.
- **Top 12-13:** 88,40 m<sup>2</sup> // Netto-HMZ beträgt 197,13 €.
- **Top 15:** 65,40 m<sup>2</sup> // Netto-HMZ von 145,84 €.
- **Top 16-17:** 84,30 m<sup>2</sup> // Netto-HMZ von 187,99 €.
- **Top 3a:** 40,50 m<sup>2</sup> // Netto-HMZ inkl. Betriebskosten von 247,50 €.
- **Top 19-20:** 122,19 m<sup>2</sup> // Netto-HMZ von 546,19 €.

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 Pfandrechteintragungsgebühren 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 <1.000m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m



Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap