

**/ BLICK AUF DIE OPER / HERVORRAGENDE LAGE /
TERRASSE**



Objektnummer: 1148202

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kärntner Straße
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Wohnfläche:	120,70 m ²
Nutzfläche:	120,70 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 106,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,73
Gesamtmiete	3.290,00 €
Kaltmiete (netto)	2.485,97 €
Kaltmiete	2.990,91 €
Betriebskosten:	456,30 €
USt.:	299,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nicolas Putzler

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39



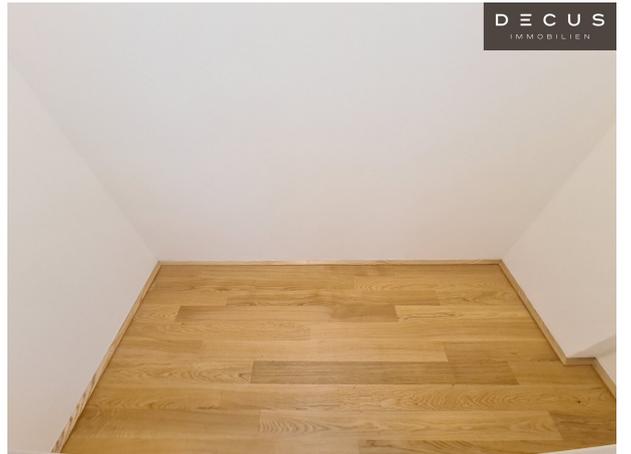
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN





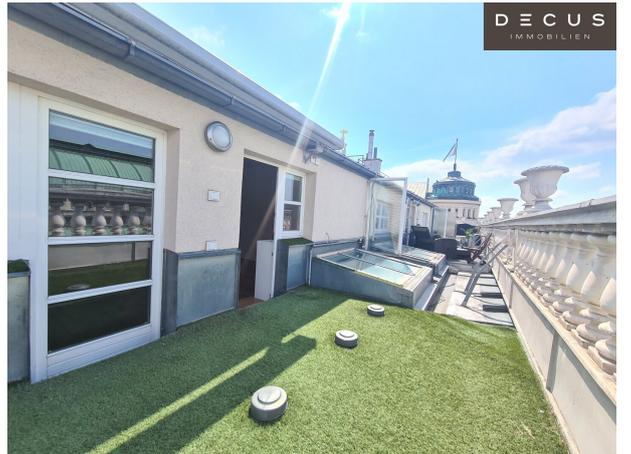
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



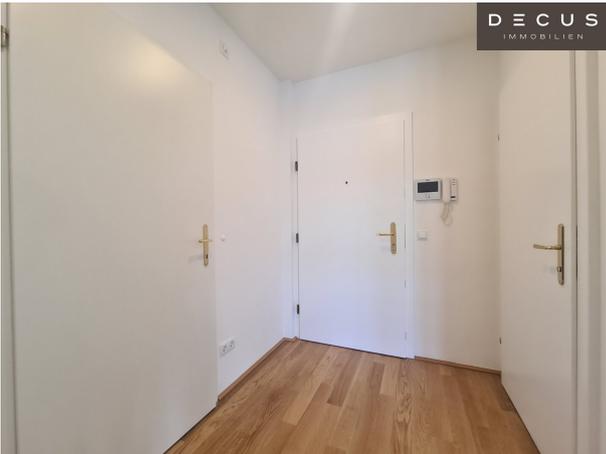
DECUS
IMMOBILIEN

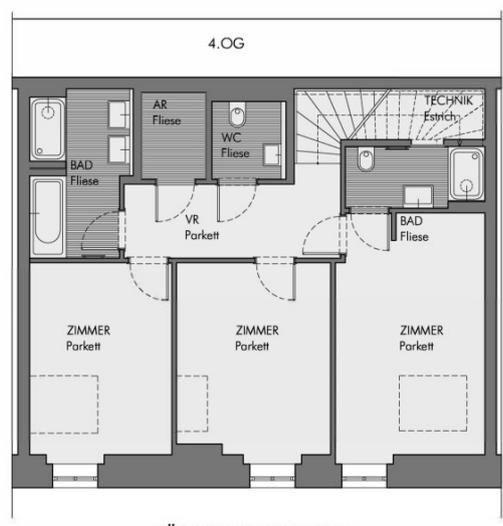


DECUS
IMMOBILIEN

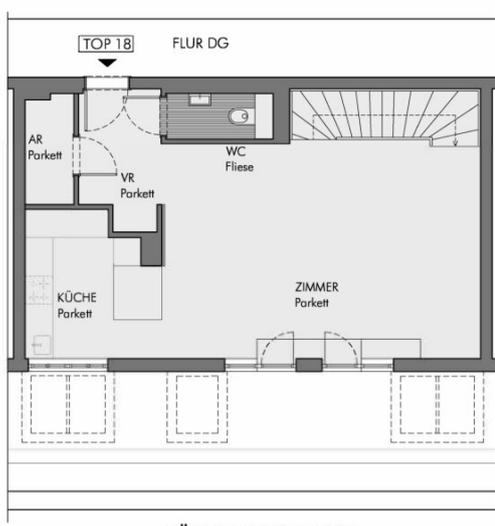


DECUS
IMMOBILIEN





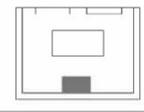
KÄRNTNER STRASSE



KÄRNTNER STRASSE



POSITION



NUTZFLÄCHE ca.:

121,00m²

MAßSTAB



ALLE ANGABEN UNVERBINDLICH

Objektbeschreibung

4 Zimmerwohnung in Innenstadtlage

Raumaufteilung: Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen. Im oberen Stockwerk befindet sich die geräumige Wohnküche mit modernen Einbaugeräten und einer gemütlichen Sitzecke. Von hier aus gelangen Sie auf die großzügige Terrasse, die einen traumhaften Blick auf die Oper bietet und der perfekte Ort ist, um den Sonnenuntergang zu genießen.

Informationen zum Objekt und Ausstattung: Diese luxuriöse 4 Zimmer Maisonettewohnung mit Terrasse und spektakulärem Blick auf die Oper ist ein wahrhaft einzigartiges Juwel inmitten der Stadt. Das Objekt besticht durch seine erstklassige Ausstattung und seine perfekte Lage. Die Wohnung verfügt über eine hochwertige Einrichtung und ist mit modernsten Geräten und Utensilien ausgestattet.

Im unteren Stockwerk befinden sich drei geräumige Schlafzimmer mit stilvoller Einrichtung, die Ihnen absolute Privatsphäre und Komfort bieten. Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein en-suite Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC befindet sich ebenfalls auf dieser Etage. Eine praktische Waschküche mit Waschmaschine und Trockner rundet das Raumangebot ab.

Lage: Diese exklusive Maisonettewohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße, nur wenige Schritte von der Oper entfernt. Die Innenstadt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés ist fußläufig erreichbar. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe und bieten eine schnelle Verbindung zu allen wichtigen Stadtteilen.

Zusammenfassend ist diese 4 Zimmer Maisonettewohnung eine seltene Gelegenheit, in einer der besten Lagen der Stadt zu wohnen.

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 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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <250m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap