| VERKAUF NACH SANIERUNG | U-BAHN NÄHE | HOCHWERTIG AUSGESTATTET |

Objektnummer: 1144667

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Heiligenstädter Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	40,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
Keller:	9,50 m²
Heizwärmebedarf:	D 114,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Kaufpreis:	215.000,00 €
Betriebskosten:	67,08 €
USt.:	9,08 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Nicolas Putzlager

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39
1010 Wien

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

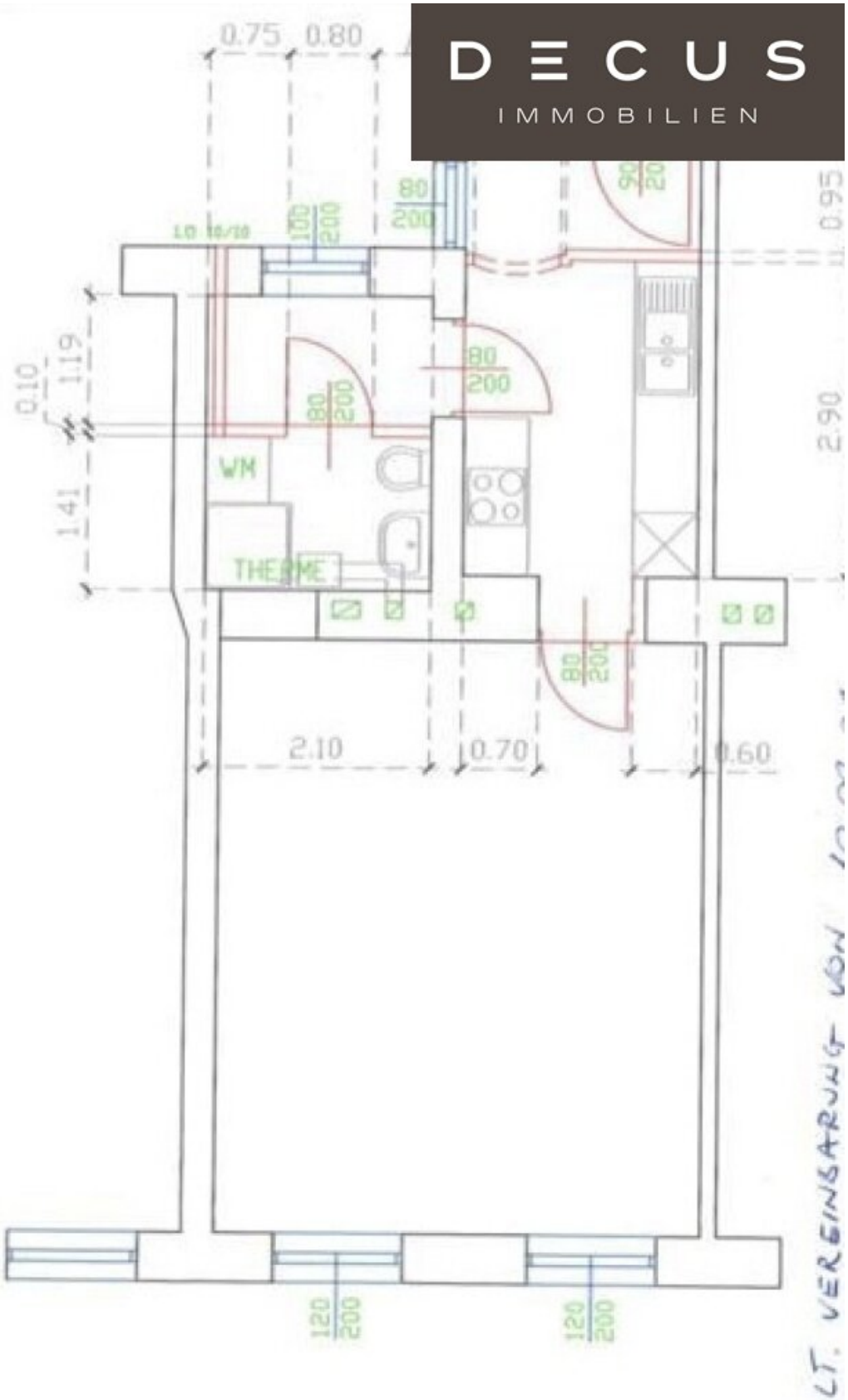
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Charmante 40m²-Wohnung nach Sanierung

Raumaufteilung:

Diese sanierte Wohnung bietet eine clevere Raumaufteilung auf insgesamt 40m² Wohnfläche:

- **Vorraum**: Der einladende Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für Garderobe und Stauflächen.
- **Küche**: Die modern ausgestattete Küche glänzt mit einer hochwertigen Steinarbeitsplatte und bietet ausreichend Arbeitsfläche. Perfekt für Kochbegeisterte!
- **Badezimmer mit WC**: Das Badezimmer ist luxuriös gestaltet und mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Es verfügt über eine ebenerdige Dusche, ein Handwaschbecken und einen Waschmaschinenanschluss.
- **Heller Aufenthaltsraum**: Der großzügige und helle Wohnbereich lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Durch große Fenster dringt viel Tageslicht und schafft eine angenehme Atmosphäre.
- **Altbaukeller**: Zur Wohnung gehört ein großzügiger 9,5m² Kellerraum, der ideal für Lagerzwecke genutzt werden kann.

Informationen zum Objekt und Ausstattung:

Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock eines gepflegten Altbaus und wurde kürzlich umfassend saniert. Alle Räume wurden modern und stilvoll gestaltet, wodurch eine einladende Wohnatmosphäre entsteht. Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- **Hochwertiges Badezimmer**: Modernes Design, große Dusche, edle Armaturen, Waschmaschinenanschluss.
- **Küche mit Steinarbeitsplatte**: Langlebig, pflegeleicht und stilvoll, ideal für Hobbyköche.
- **Dielenboden**: In den Aufenthaltsräumen sorgt ein hochwertiger Dielenboden für ein angenehmes Wohngefühl.
- **Fliesen im Badezimmer**: Elegante und pflegeleichte Fliesen runden das edle Design ab.
- **Gasheizung**: Effiziente Gasetagenheizung für eine angenehme Wärme in der kalten Jahreszeit.
- **Altbaukeller**: Ein großzügiger Kellerraum mit 9,5m² bietet zusätzlichen Stauraum.

Lage:

Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zur **U4-Station Heiligenstadt**, die fußläufig erreichbar ist. Diese Anbindung ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zu weiteren Hotspots der Stadt. In der Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sowie Grünflächen für Freizeitaktivitäten. Die Lage verbindet urbanes Leben mit einer ruhigen und angenehmen Wohnumgebung.

Diese helle und modern sanierte Wohnung bietet nicht nur hohen Wohnkomfort, sondern auch eine erstklassige Lage für alle, die Wert auf eine gute Infrastruktur und moderne Ausstattung legen.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Ing. 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 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-/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- 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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m

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

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

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap