| PROVISIONSFREI BIS ENDE DES JAHRES | BALKON INS GRÜNE | SANIERUNGSBEDARF |

Objektnummer: 1148602

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sieveringer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,00 m²
Nutzfläche:	63,80 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	12,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,93 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	332.000,00 €
Betriebskosten:	327,40 €
Heizkosten:	70,05 €
USt.:	48,23 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

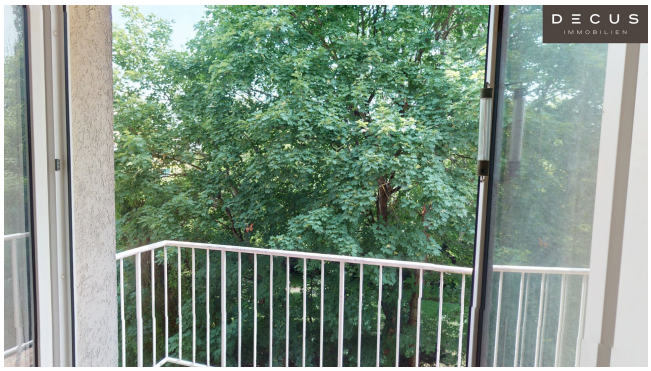
Ihr Ansprechpartner

Ing. Nicolas Putzlager

DECUS Immobilien GmbH

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

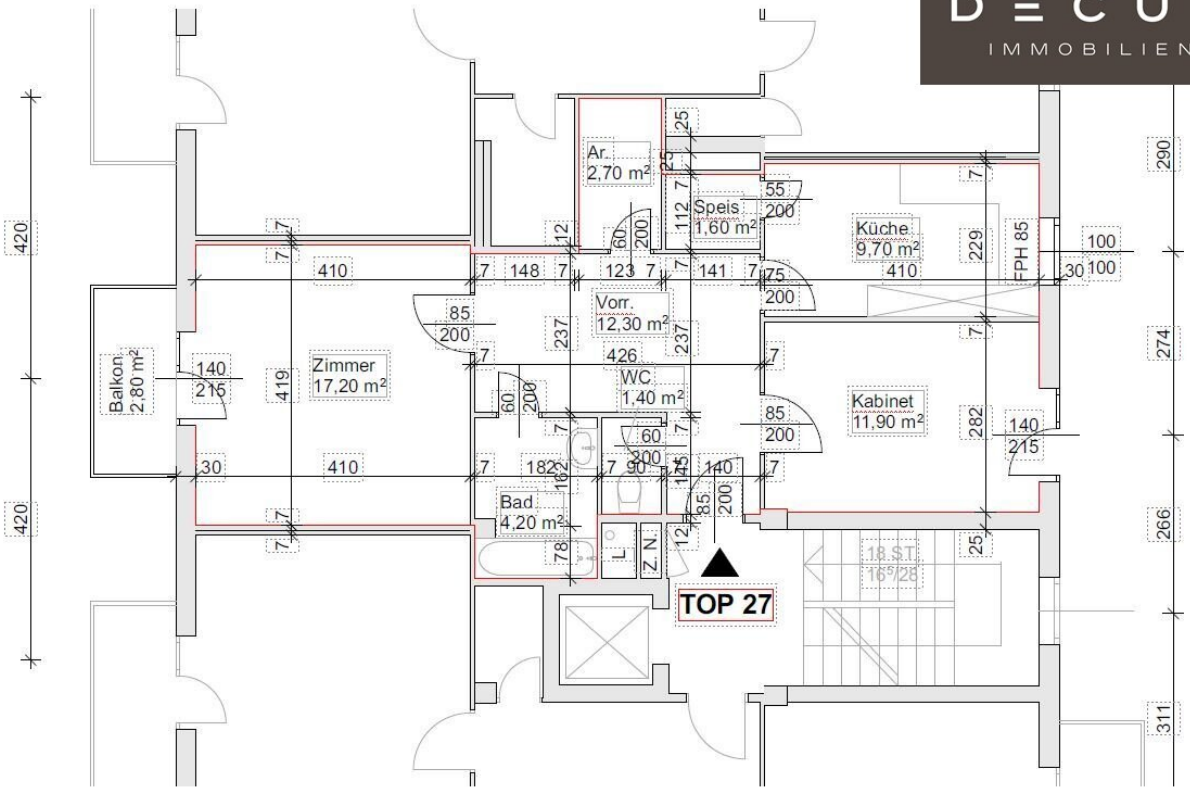
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN


Ar.
2,70 m²
Speis
1,60 m²
Küche
9,70 m²
Vorr.
12,30 m²
WC
1,40 m²
Kabinet
11,90 m²
Balkon
2,80 m²
Zimmer
17,20 m²
Bad
4,20 m²
L
Z. N.
FPH 85
TOP 27

Objektbeschreibung

Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in absoluter Ruhelage – Sanierungsbedürftiges Juwel in Sievering

Raumaufteilung

Diese rund **61 m² große Wohnung** besticht durch eine **klassische Raumaufteilung** mit getrennten Wohnbereichen. Sie verfügt über:

- **3 Zimmer**, die individuell als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszimmer nutzbar sind
- **Separate Küche** mit Fenster
- **Badezimmer und WC getrennt**
- **Balkon (ca. 3 m²)** – hofseitig ausgerichtet und damit besonders ruhig
- Die Wohnung befindet sich im **2. Liftstock** eines gepflegten Wohnhauses

Ein **großzügiges Kellerabteil mit ca. 12 m²** ist dem Objekt zugeordnet und bietet zusätzlichen Stauraum.

Informationen zum Objekt und Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem **sanierungsbedürftigen Zustand** – eine umfassende Renovierung ist notwendig. Dies bietet jedoch großes Potenzial zur individuellen Gestaltung nach eigenen Vorstellungen.

Besonderheiten:

- **Absolute Ruhelage** durch hofseitige Ausrichtung
- **Lift im Haus vorhanden**
- **Großes Kellerabteil (ca. 12 m²)**
- **Solide Bausubstanz** mit Gestaltungsspielraum für kreative Köpfe

Lage

Die Wohnung befindet sich im begehrten Stadtteil **Sievering im 19. Bezirk**, einer der grünsten und ruhigsten Lagen Wiens. Trotz der **exponierten Lage** ist eine ausgezeichnete **öffentliche Verkehrsanbindung** gegeben:

- In unmittelbarer Nähe befindet sich die **Buslinie 39A**, mit der man in nur **3 Stationen (ca. 6–8 Minuten)** zur **Station Daringergasse/Oberdöbling** gelangt.
- Von dort bestehen **Umsteigemöglichkeiten zur S-Bahn-Linie S45** (Richtung Hütteldorf oder Handelskai) sowie zur **Straßenbahnlinie 38** mit direkter Verbindung in die Innenstadt.

Sievering steht für hohe Lebensqualität, zahlreiche Grünflächen, charmante Heurige und eine angenehme Nachbarschaft – ein Ort zum Wohlfühlen.

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

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-, Keller- 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 <500m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <2.250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap