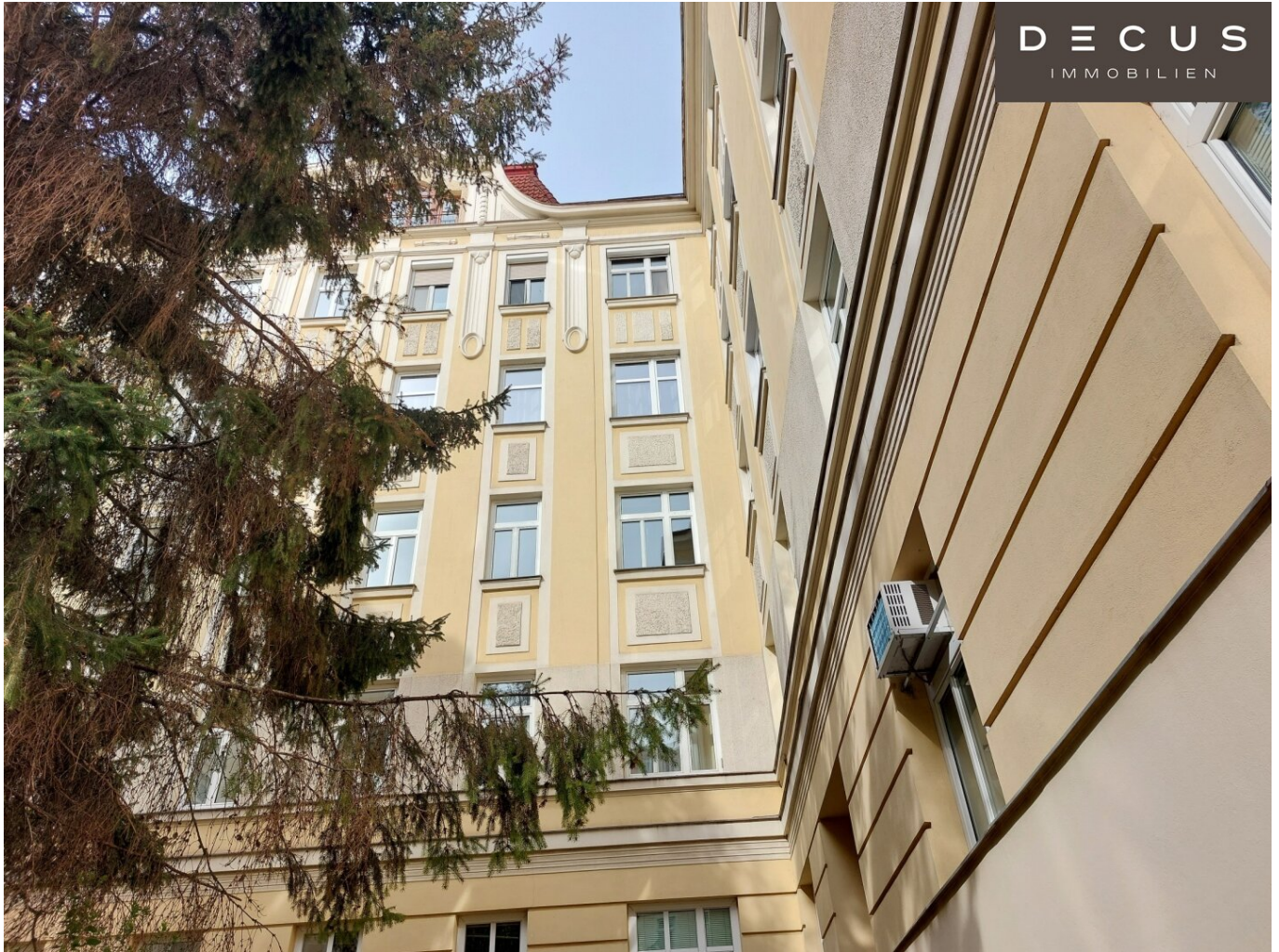


**GELEGENHEIT | U1 TOPLAGE | HELLE 2 ZIMMER | 65 m² |  
STILHAUS | RUHELAGE | EINBAUKÜCHE |  
SOFORTBEZUG**



**Objektnummer: 1148625**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Neusetzgasse                      |
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                         |
| Baujahr:                      | 1900                              |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 65,44 m <sup>2</sup>              |
| Nutzfläche:                   | 65,44 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 2                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 125,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,13                            |
| Kaufpreis:                    | 198.900,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 150,18 €                          |
| USt.:                         | 15,02 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

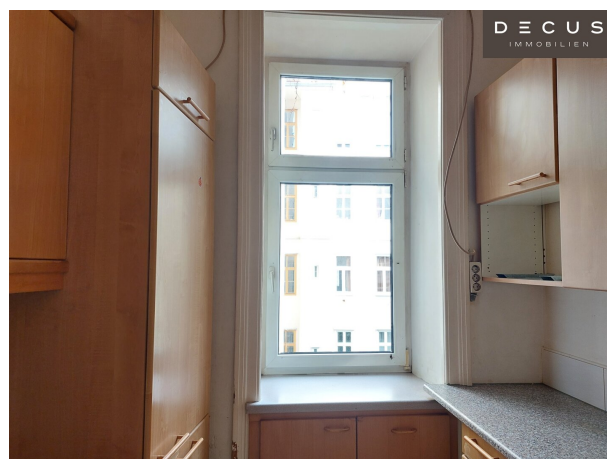
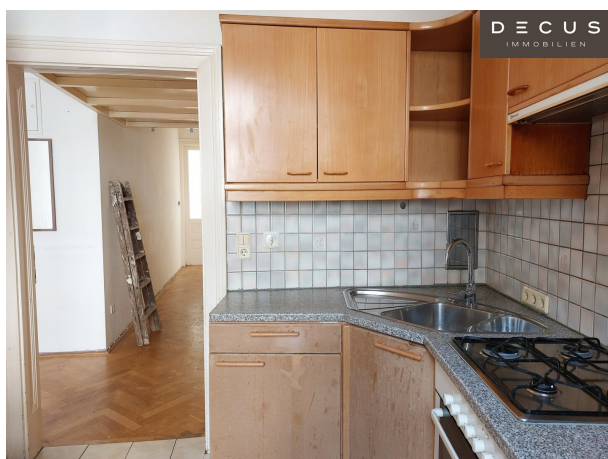
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Günther Wohlgenannt**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien



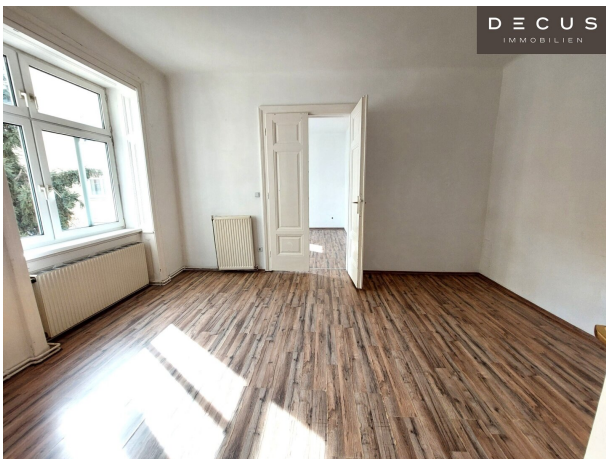




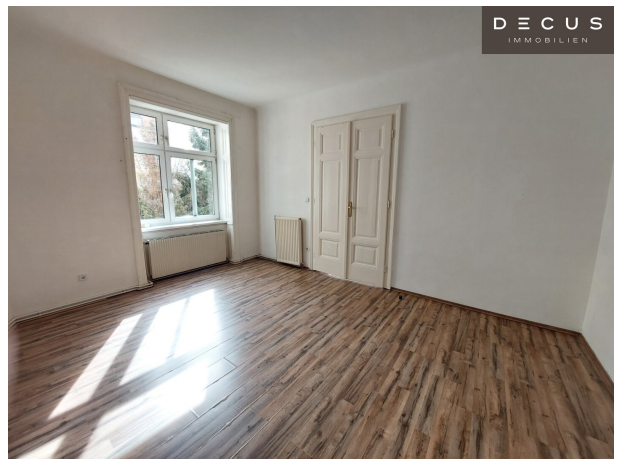
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



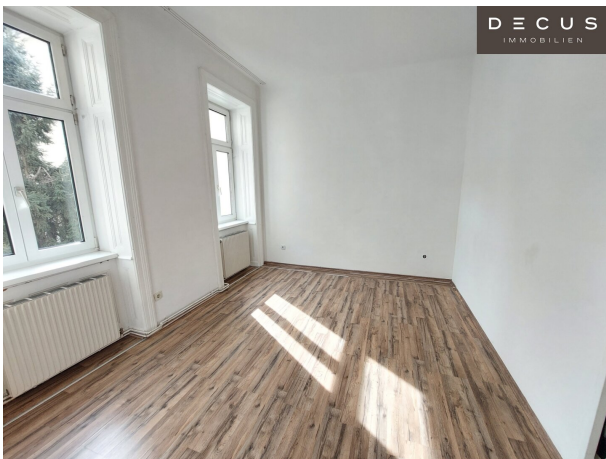
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



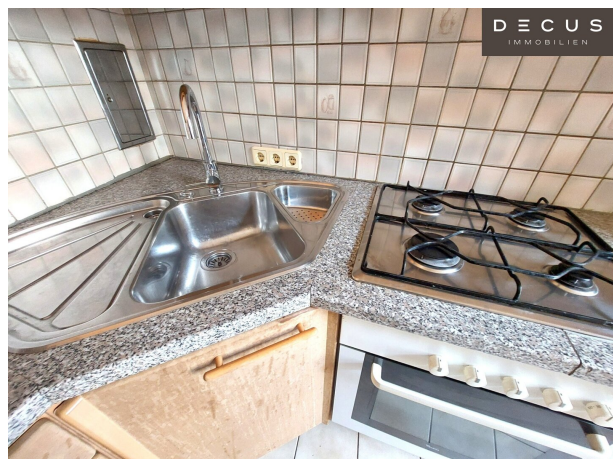
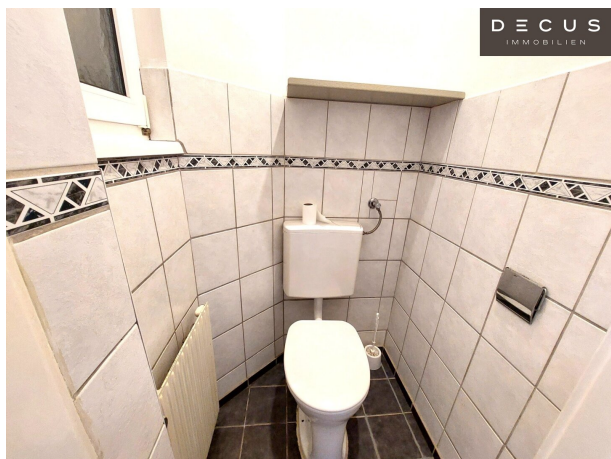
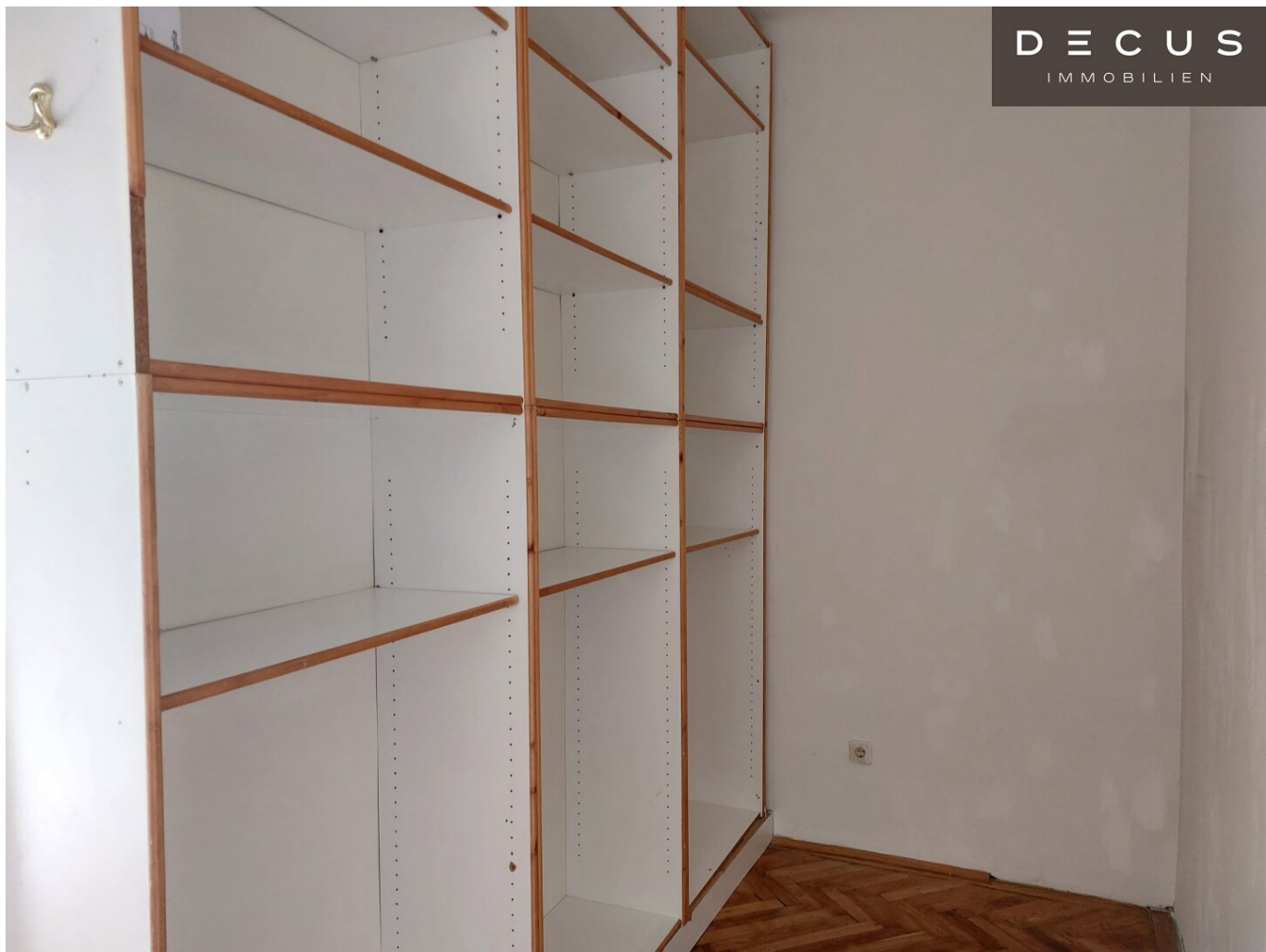
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN







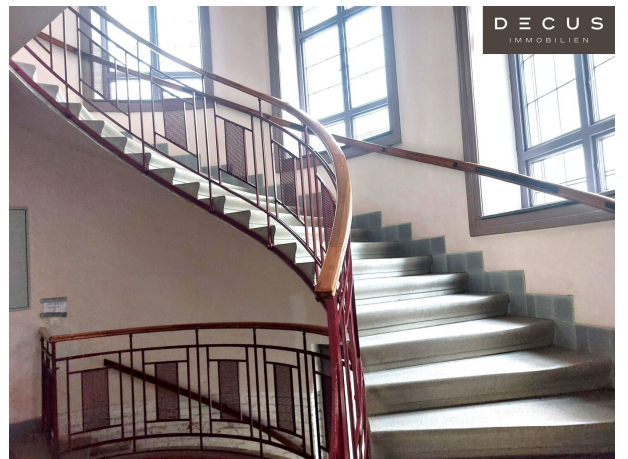
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

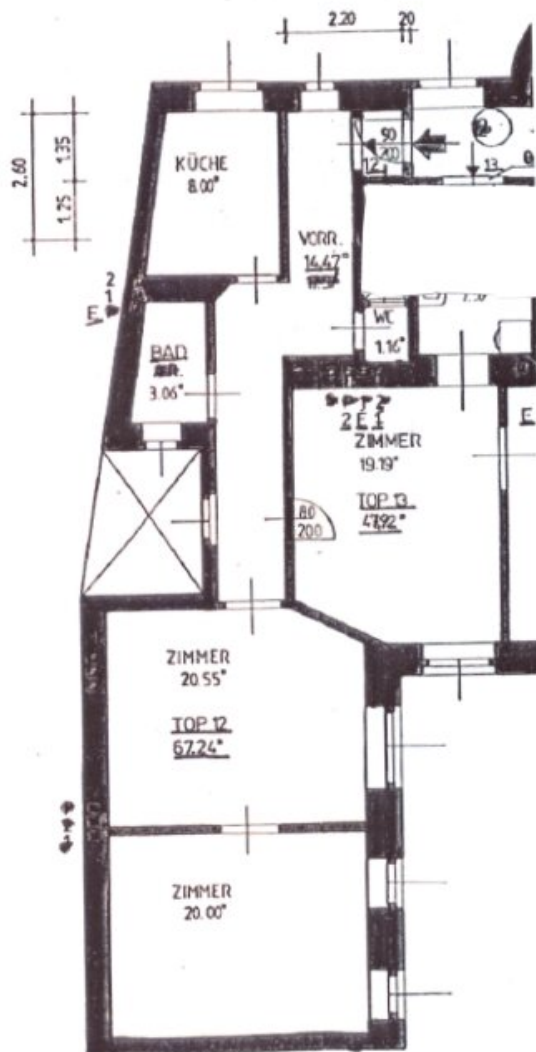








1. STOCK



# Objektbeschreibung

## Detailbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt eine geräumige 2-Zimmer Wohnung + begehbare Garderobe, Einbauküche in einem wunderschönen Jahrhundertwende Haus mit Hof und Park-Ambiente im 10. Wiener Gemeindebezirk. Im 2.Stock mit Lift beim Reumannplatz**

Beheizt wird die Wohnung mittels Gasetagenheizung., die Nassräume sind verflies.

Die Wohnung hat mehrere Fenster und ist zum herrlichen Hof des Hauses mit wunderschönen Altbaumbestand ausgerichtet.

Der Personenaufzug ist vom Hochparterre erreichbar.

## Raumaufteilung

- Vorraum
- Badezimmer mit Wanne und Fenster
- Flur
- separates WC mit Fenster
- separate Küche mit allen Geräten mit Fenster
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- begehbare Garderobe
- die Möblierung der Küche wird kostenlos übergeben

## LAGE UND UMFELD

Der Standort im 10. Wiener Gemeindebezirk verfügt über eine tolle öffentliche Anbindung U1 Station Reumannplatz, nur einige Gehminuten entfernt.

Schnellste Anbindung an Stadtmitte, Hauptbahnhof und Erholungszentrum Oberlaa.

In der Fußgängerzone befinden sich gemütliche Lokale und alle Geschäfte die Ihr Herz begehren.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Mag. Günther**



**Wohlgenannt** unter der Mobilnummer **+43 676 60 27 239** und per E-Mail unter **wohlgenannt@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-/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 <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <750m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap