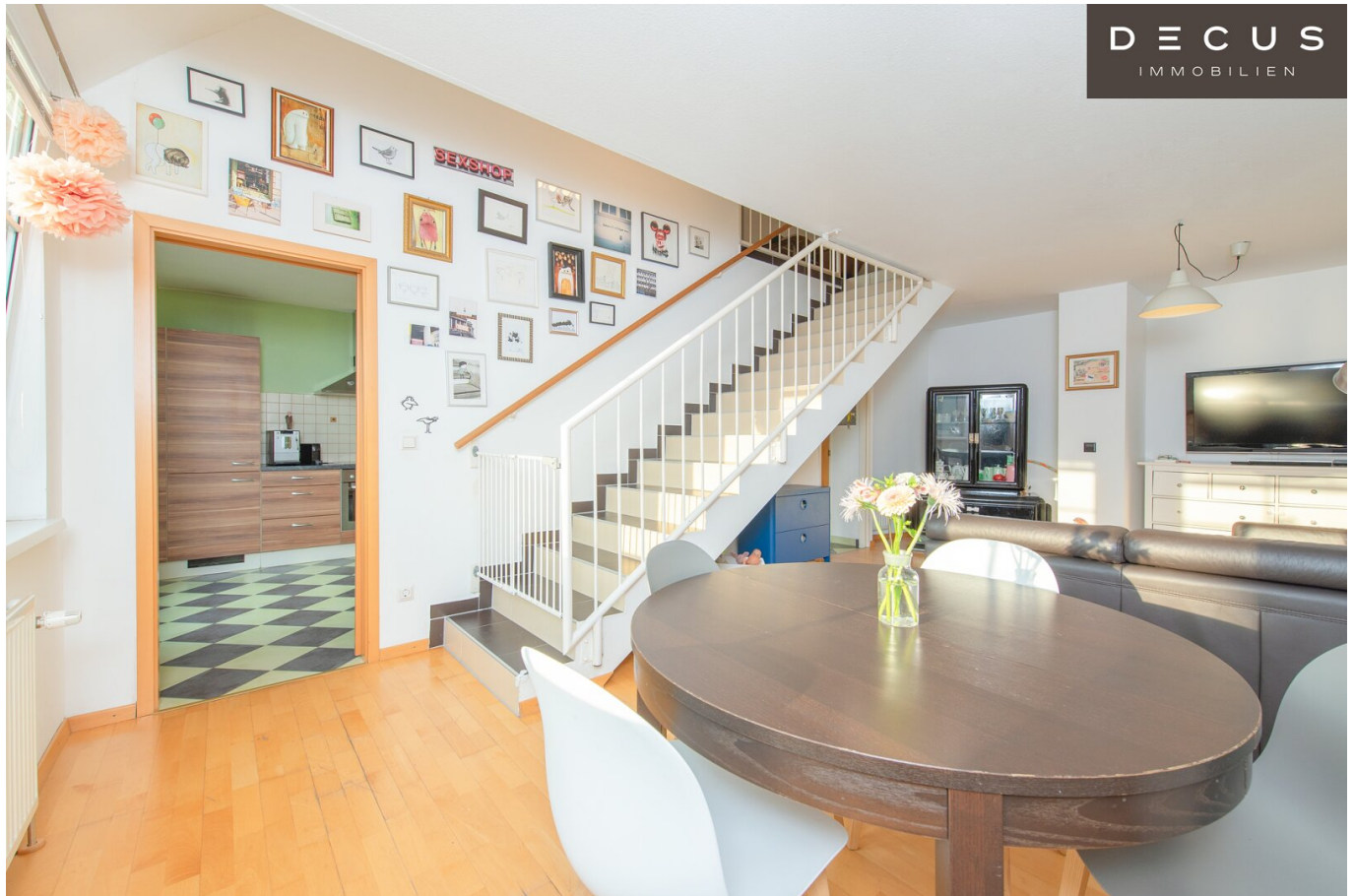


| DACHGESCHOSS-WOHNUNG |
TIEFGARAGENSTELLPLATZ INKLUDIERT | MAISONETTE |
IDEALE VERKEHRSANBINDUNG | U3 ENKPLATZ



DECUS - Immobilien

Objektnummer: 1148839

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hugogasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1998
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	124,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 34,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,36
Kaufpreis:	492.000,00 €
Betriebskosten:	340,97 €
USt.:	34,10 €
Provisionsangabe:	

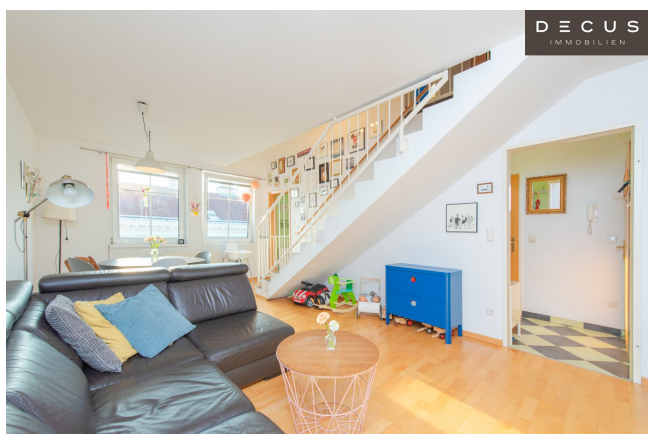
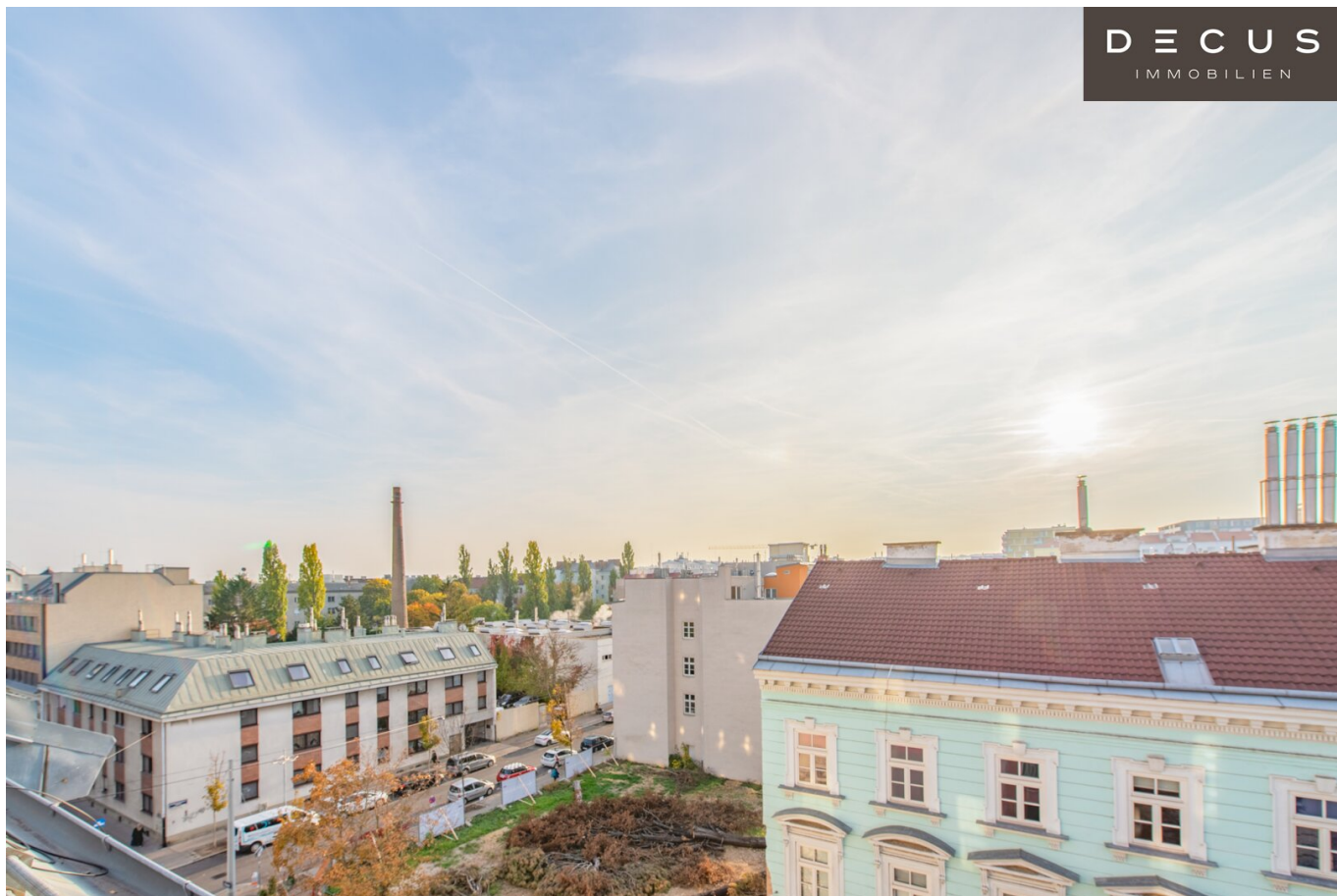
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

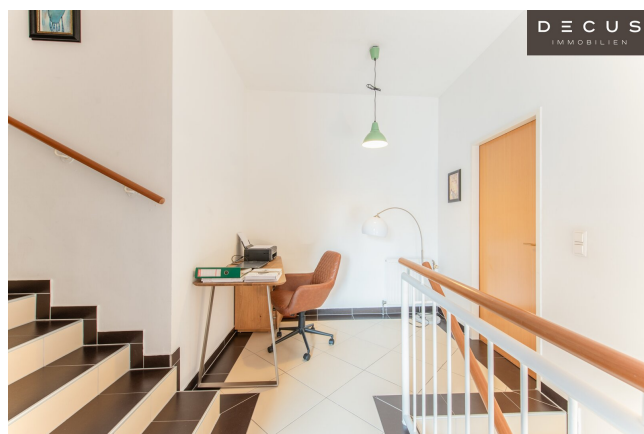
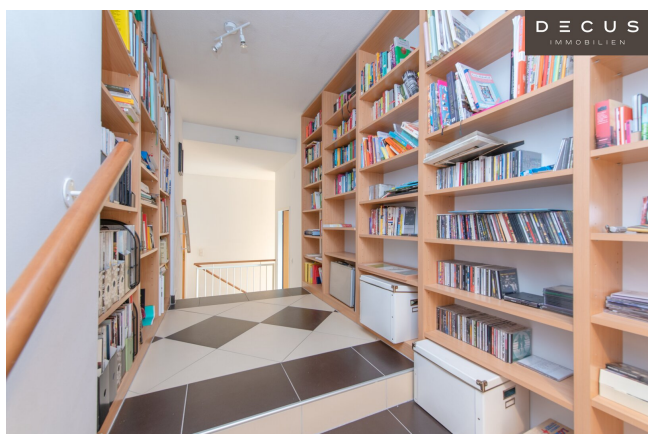
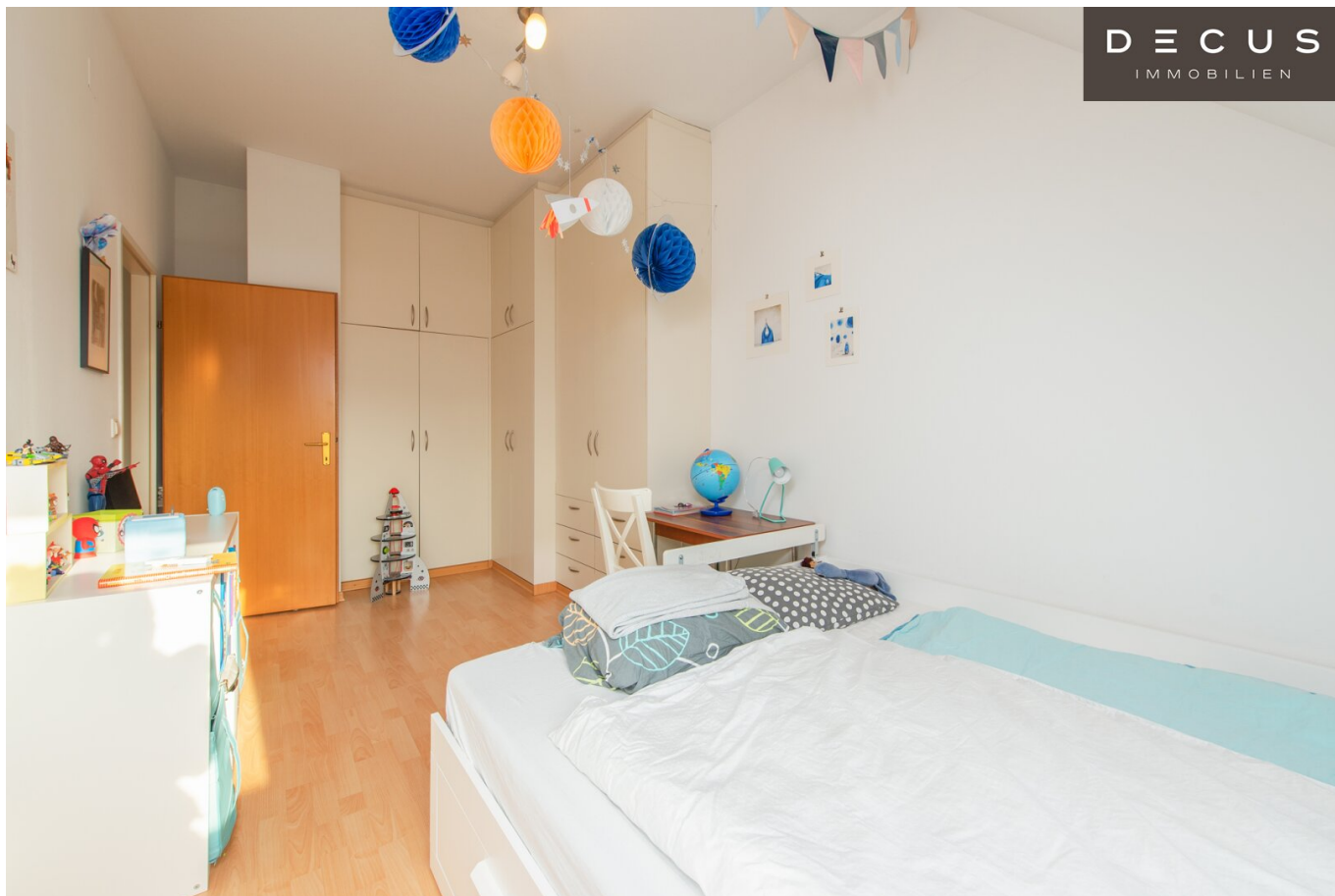
Ihr Ansprechpartner

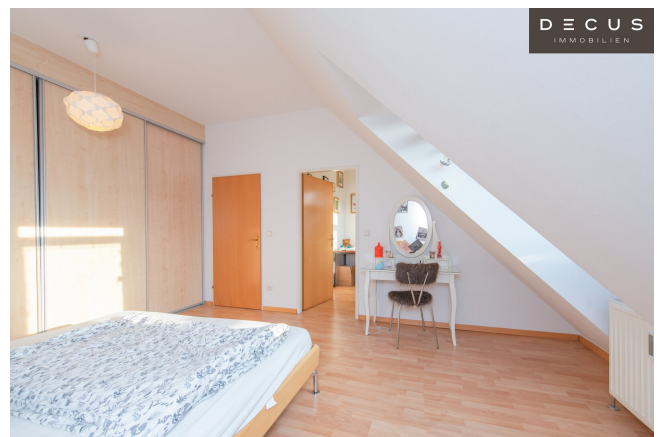
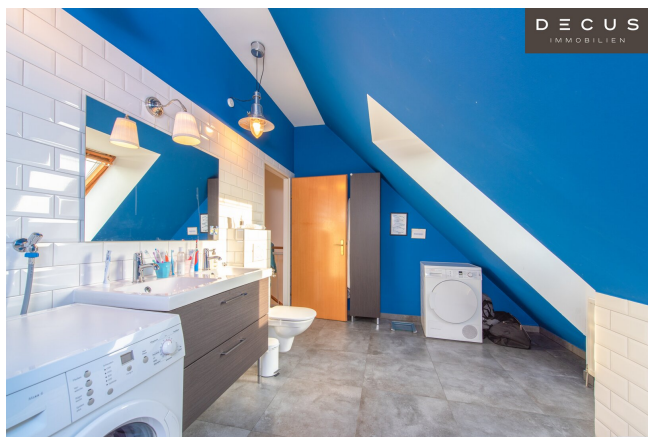


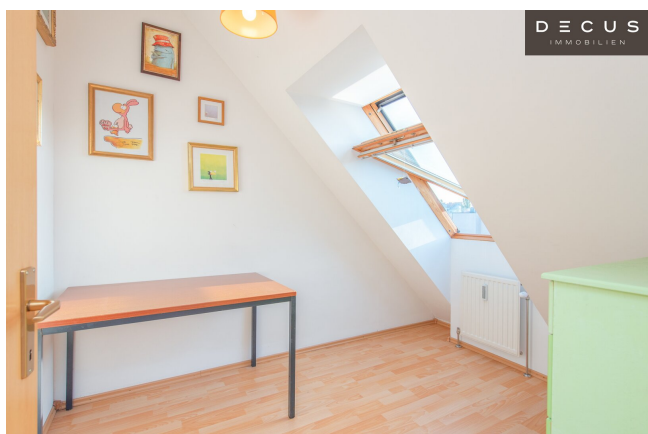
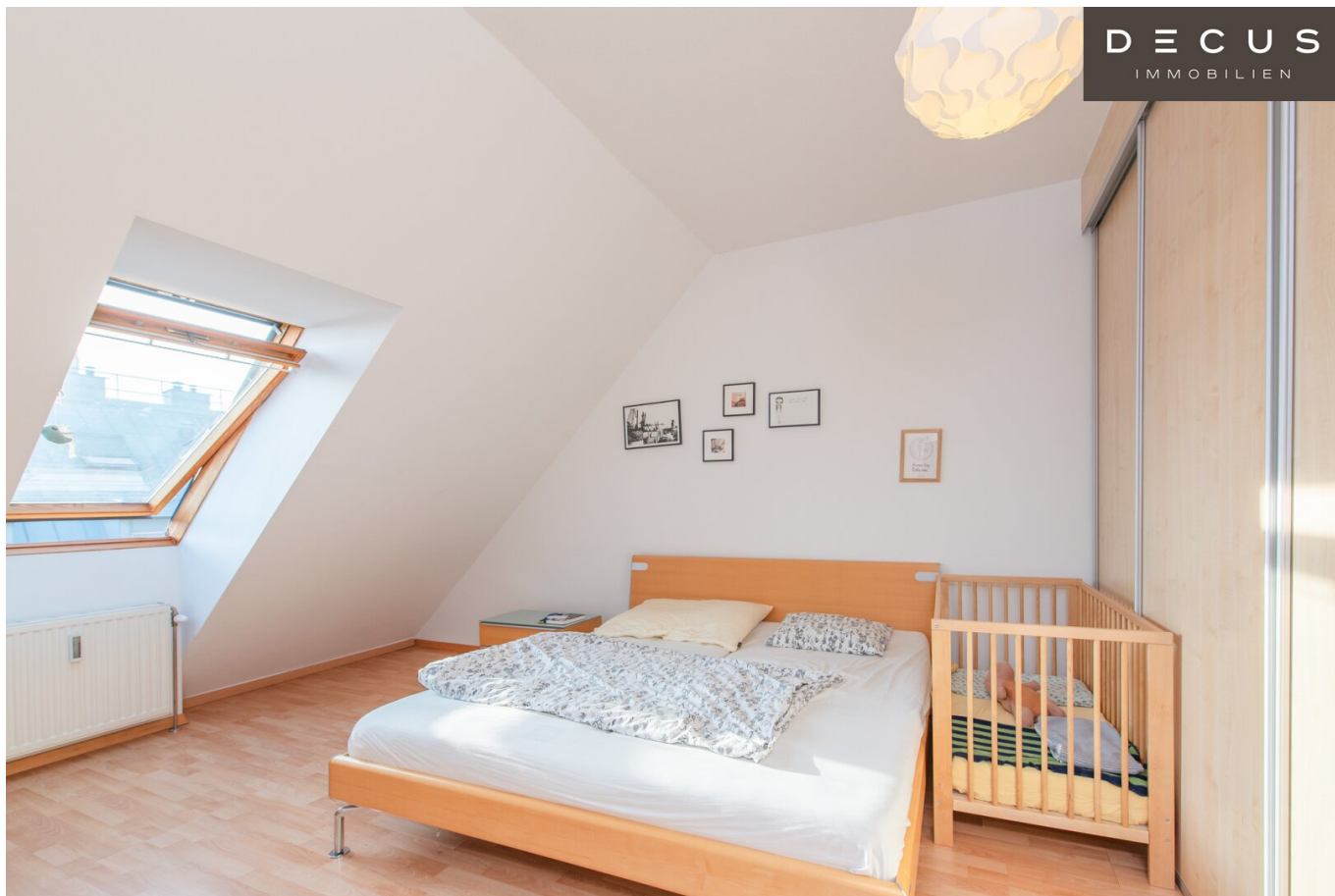
Paulina Joven

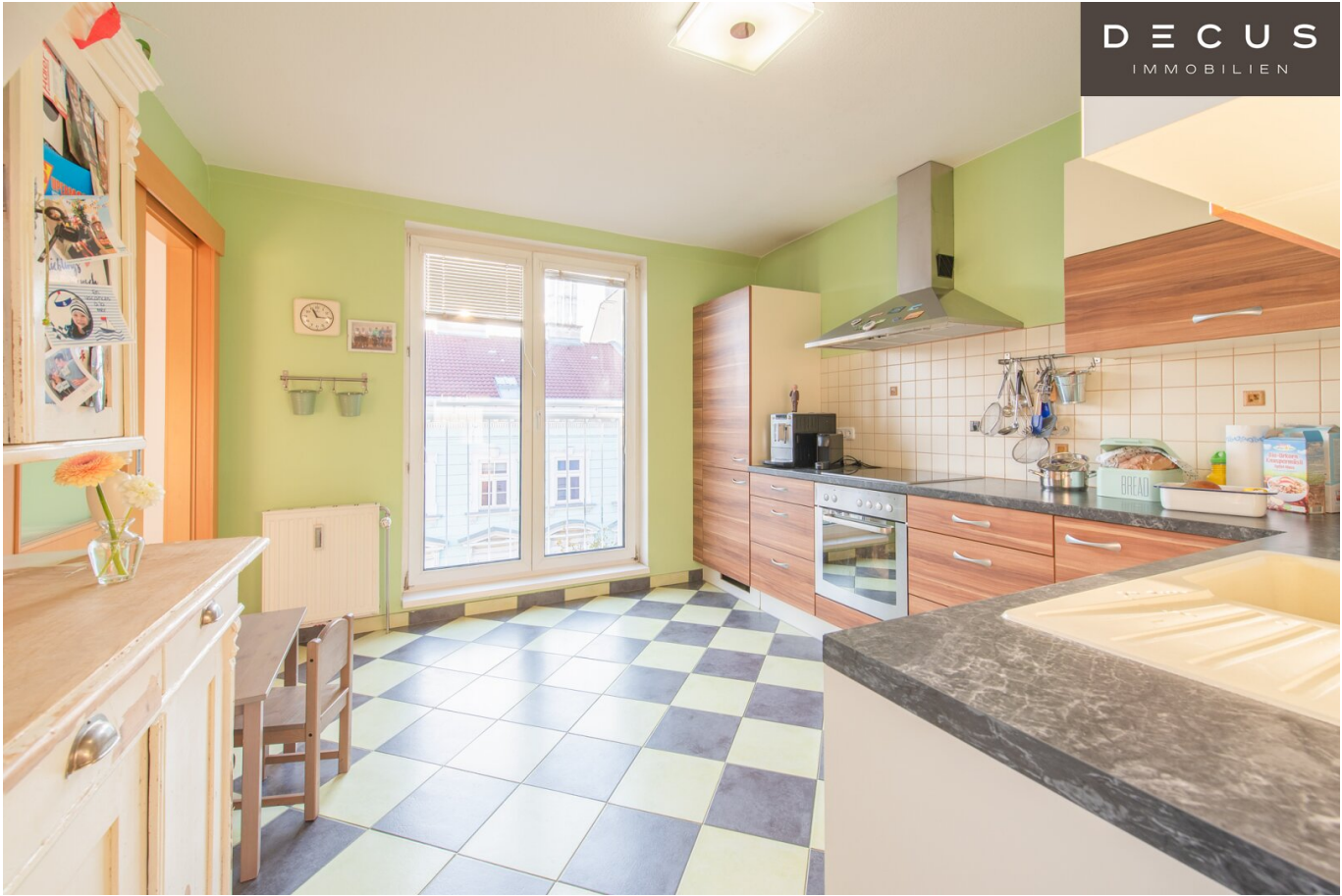
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12

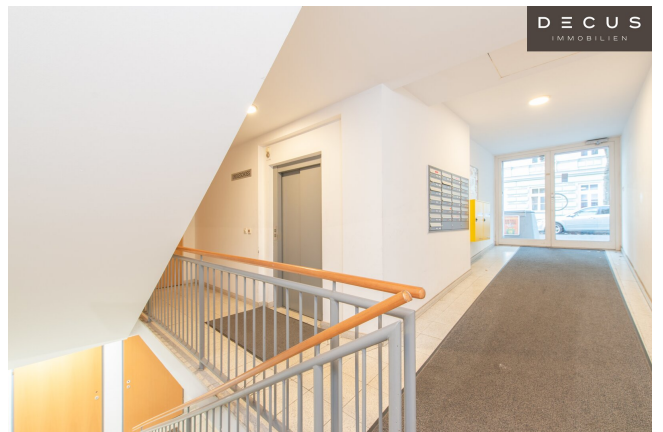
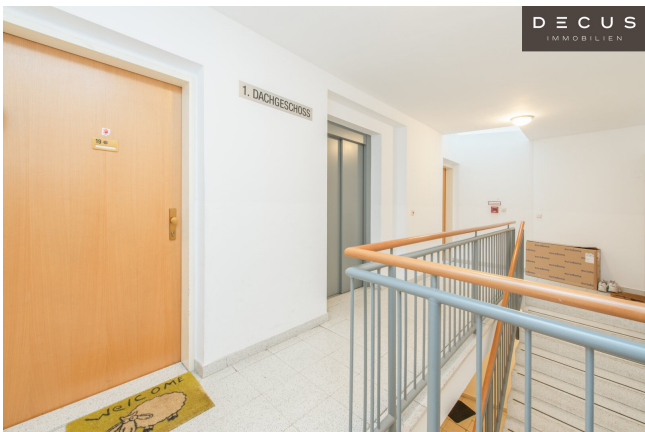


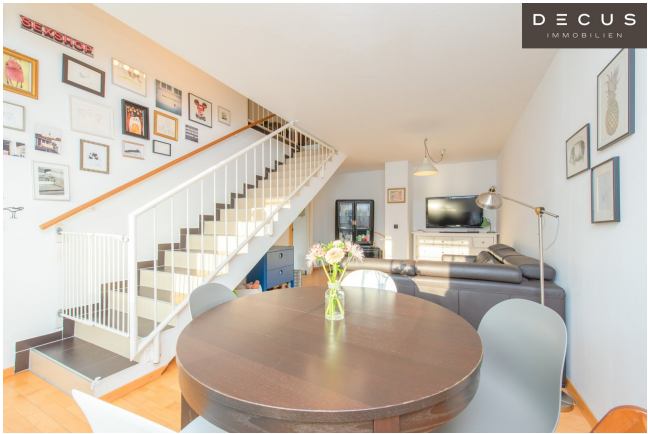












DECUS
IMMOBILIEN

25⁵ 371⁵
25⁵ 371⁵
166 14

107 147 107 147 147 214

GEL. H=100 RAR

PH=89 PH=17

WOZI
26,04 M2
TEPPICH
RH=250

TOP 19
WNF: 123,99 m²
>1.50: 106,15 M2

6 STG
17,50/26,00

KÜ.
12,46 M2
FLIESEN
RH=250

WC
1,4 M2
FLIESEN
RH=250

VR
2,91 M2
FLIESEN
RH=250

HYDR. A
HK Ø20

NK Ø20 AR100

19 18

+13,21 STIEGEN
16,16
KUNST

TOP 19
WNF: 123,99 m²
>1,50: 106,15 M2

WOZI
26,04 M2
TEPPICH
RH=250

KÜ.
12,46 M2
FLIESEN
RH=250

WC
1,4 M2
FLIESEN
RH=250

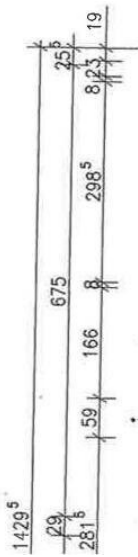
VR
2,91
FLIESEN
RH=250

NK Ø20
AR100

STIEGEN
16,16
KUNST

19

18



Objektbeschreibung

Diese sehr schöne, ruhig gelegene und **helle 4 Zimmer Maisonettewohnung** in zentraler Lage des 11. Bezirks wird zur Kauf angeboten.

Dieses Objekt besticht durch seine gute Raumaufteilung, die ansprechende Ausstattung, sowie die gute Anbindung an den öffentlichen als auch an den Individualverkehr.

Die Wohnung hat gesamt rund **124 m² Wohnfläche** sowie einen **Tiefgaragenplatz** und ein Kellerabteil.

Raumaufteilung

Untere Etage:

- Vorraum
- eigenes WC
- große Küche
- Wohn-/Esszimmer

Obere Etage:

- 2 Schlafzimmer - eines davon mit großem, begehbarem Schrank
- Büro-/Arbeitszimmer - auch als Kinderzimmer nutzbar
- sehr großer Vorraum mit Bibliothek
- Bad inkl. WC

Kaufpreis Wohnung Euro 467.000,—

Kaufpreis Garagenstellplatz Euro 25.000,—

Informationen zum Objekt und zur Ausstattung

Das Wohn-/Esszimmer, die Schlafzimmer und der Gang sind mit Parkettböden ausgestattet. Die Küche, der Vorraum, das WC und das Bad sind verflies. Über eine Echtholztreppe gelangen Sie in die obere Ebene.

Die Wohnung ist nach Südost ausgerichtet.

Die Wohnung ist ausgesprochen hell und freundlich. Alle Fenster im oberen Geschoss verfügen über Außenjalousien. Der Einbau einer Klimaanlage sollte möglich sein.

Lage

In unmittelbarer Nähe des Hauses befindet sich der Bahnhof Simmering (ÖBB - Direktverbindung zum Hauptbahnhof, S-Bahn, U3) sowie die Straßenbahnlinien 6, 11 und 71. In einer Parallelstraße zur Simmeringer Hauptstraße gelegen befindet sich die Wohnung in einer absoluten Ruhelage.

Das EKAZENT Simmering (Enkplatz) ist in Gehweite gelegen.

Restaurants, Cafés, Arztpraxen und Schulen stehen Ihnen in dieser Lage ausreichend zur Verfügung.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Paulina Joven** unter der Mobilnummer **+43 660 74 55 917** und per E-Mail unter **joven@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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <3.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap