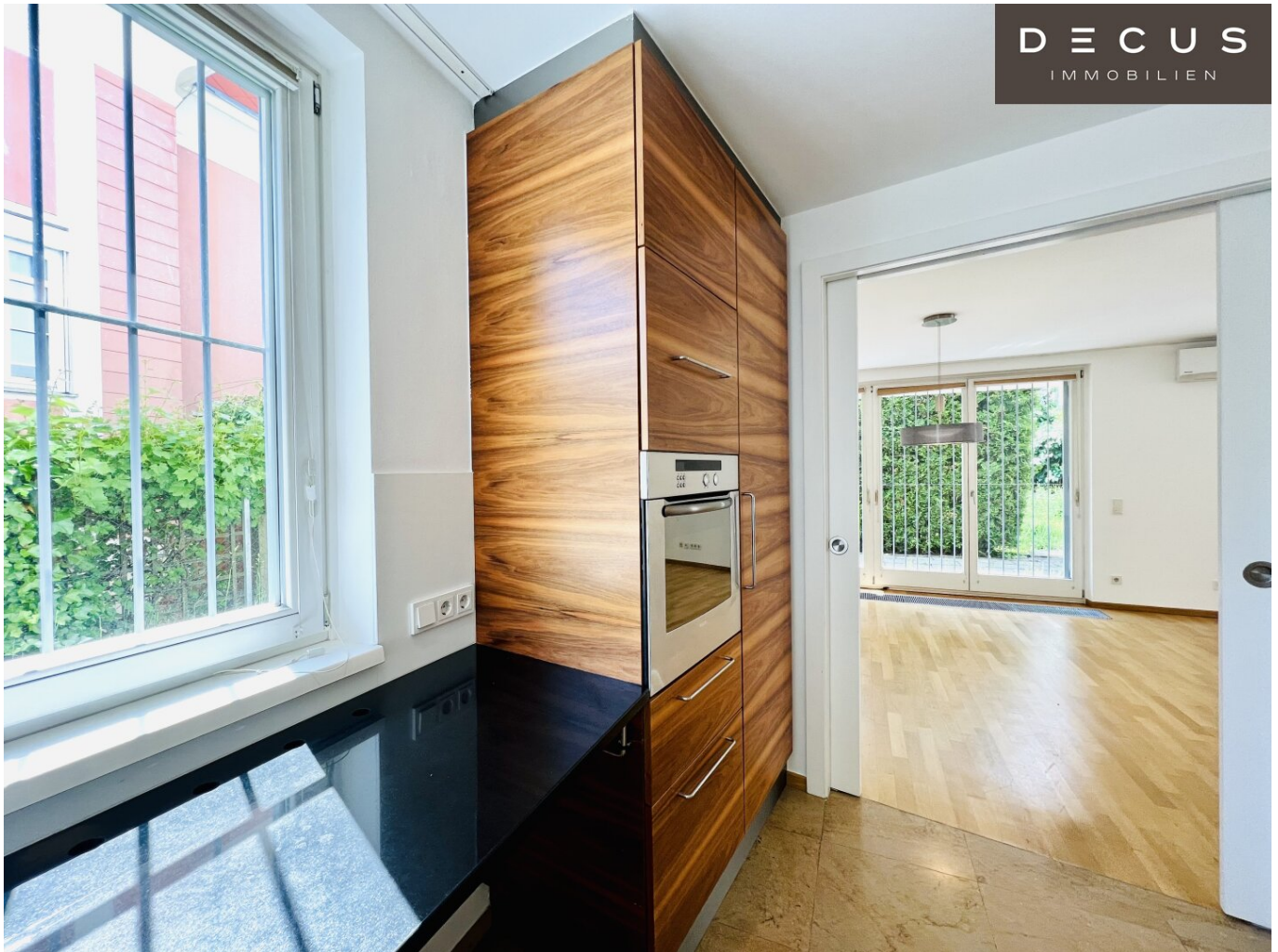


**ELEGANTE GARTENWOHNUNG IN VILLENVIERTEL IM 18.
| ZWEI EBENEN | MEHRERE TERRASSEN | GARTEN |
GARAGE IM HAUS**



DECUS - Immobilien

Objektnummer: 1149588

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

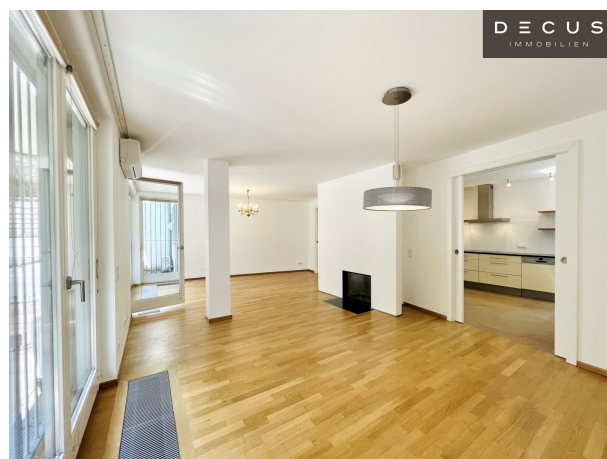
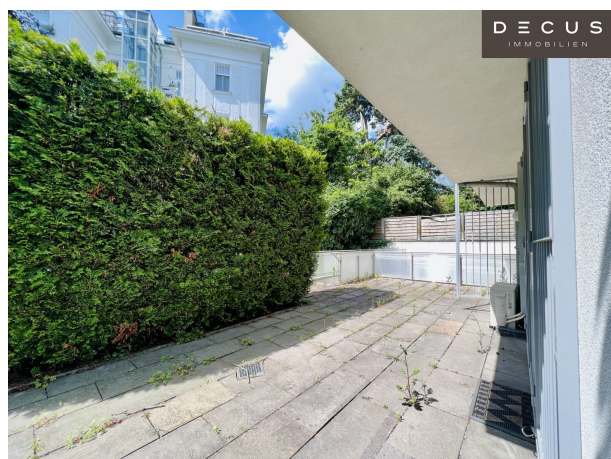
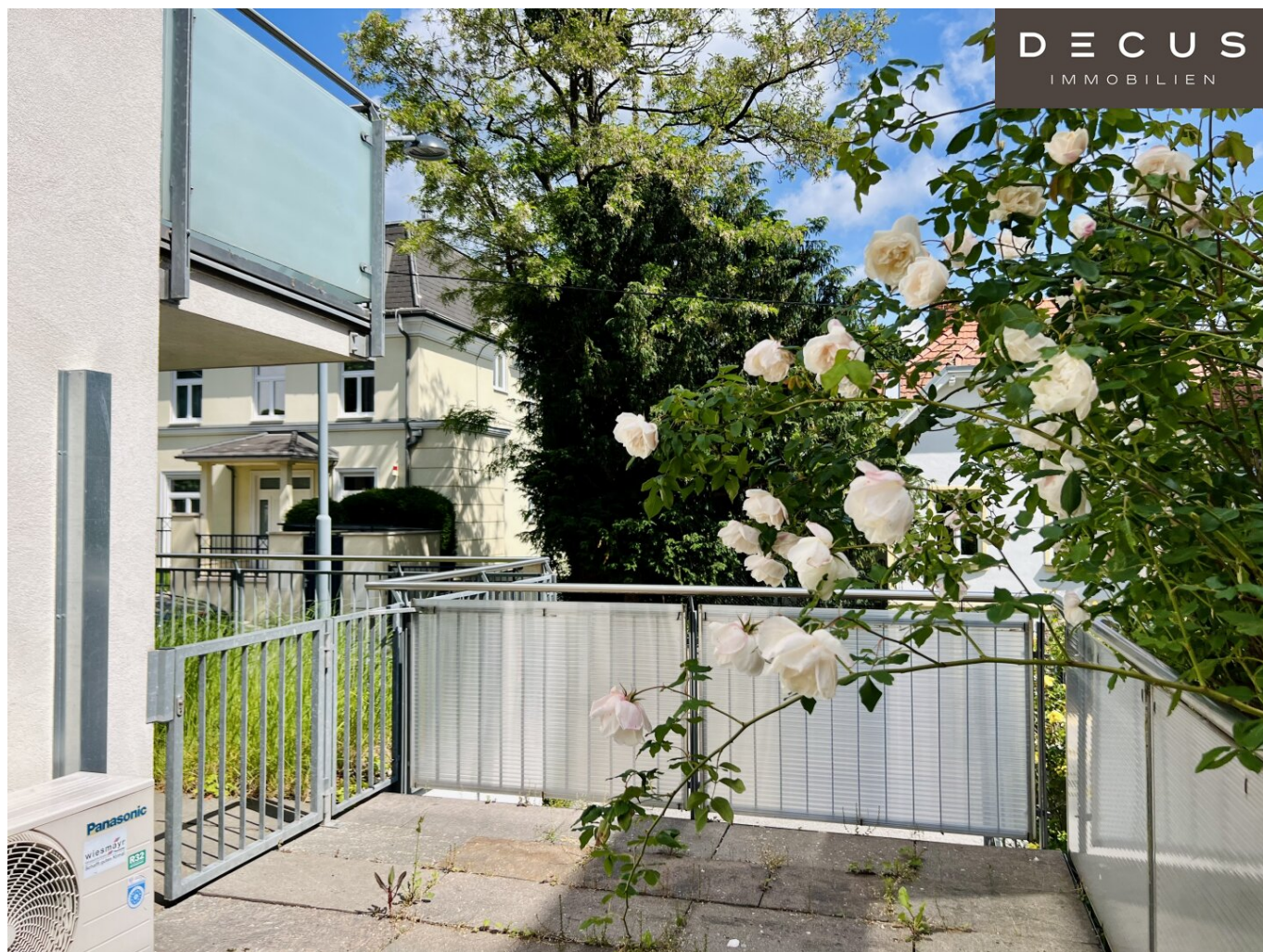
Zahlen, Daten, Fakten

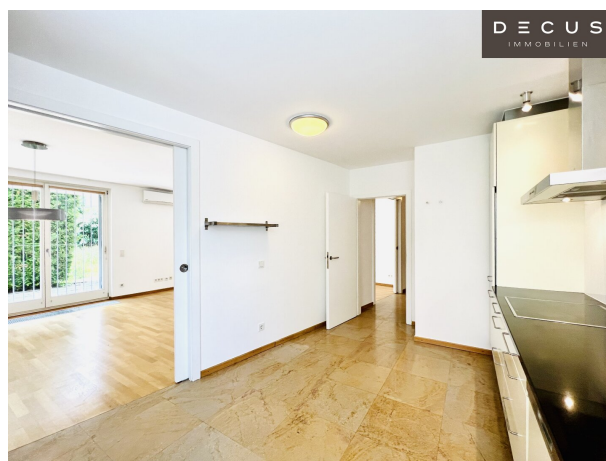
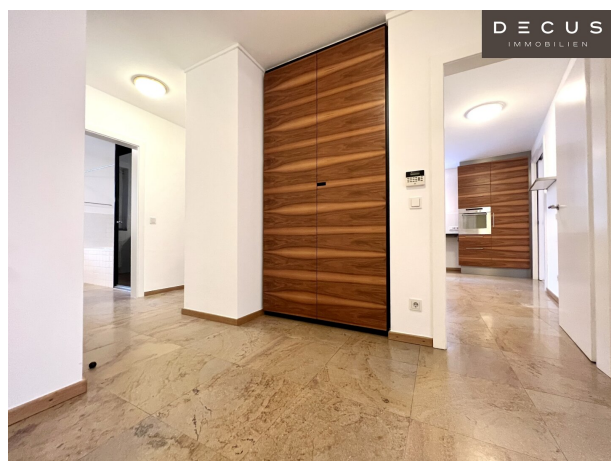
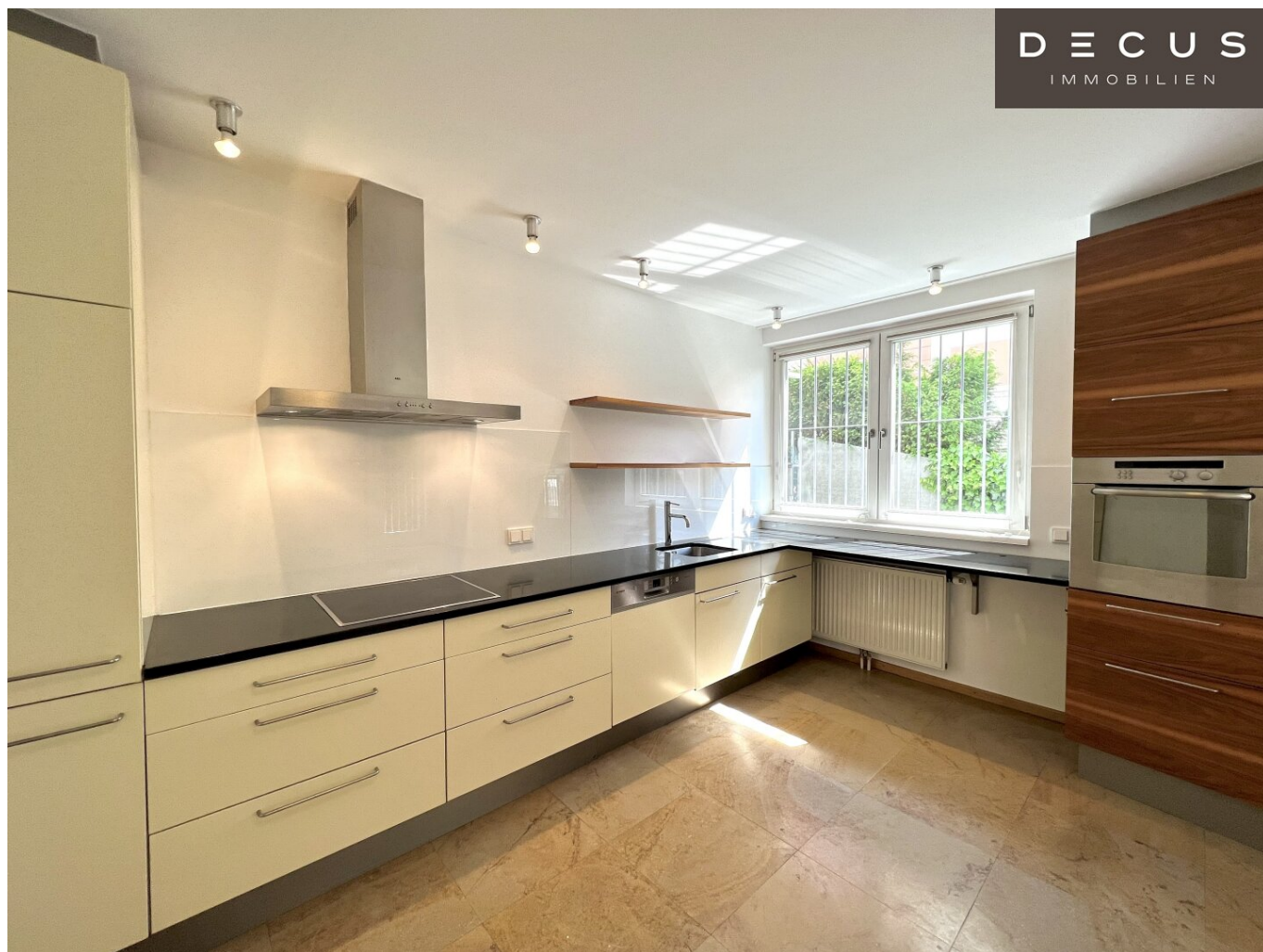
Adresse	Hockegasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	154,00 m ²
Gesamtfläche:	434,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	3
Garten:	200,00 m ²
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 63,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	1.589.000,00 €
Betriebskosten:	702,25 €
Heizkosten:	410,00 €
USt.:	135,83 €
Provisionsangabe:	

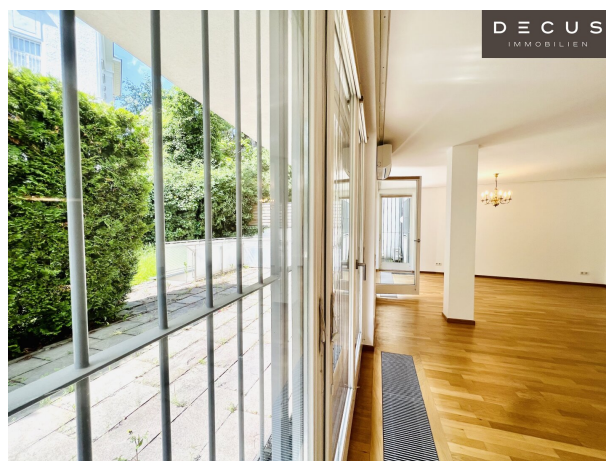
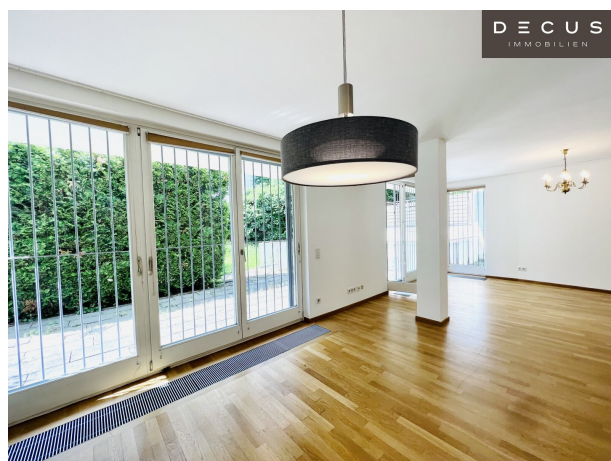
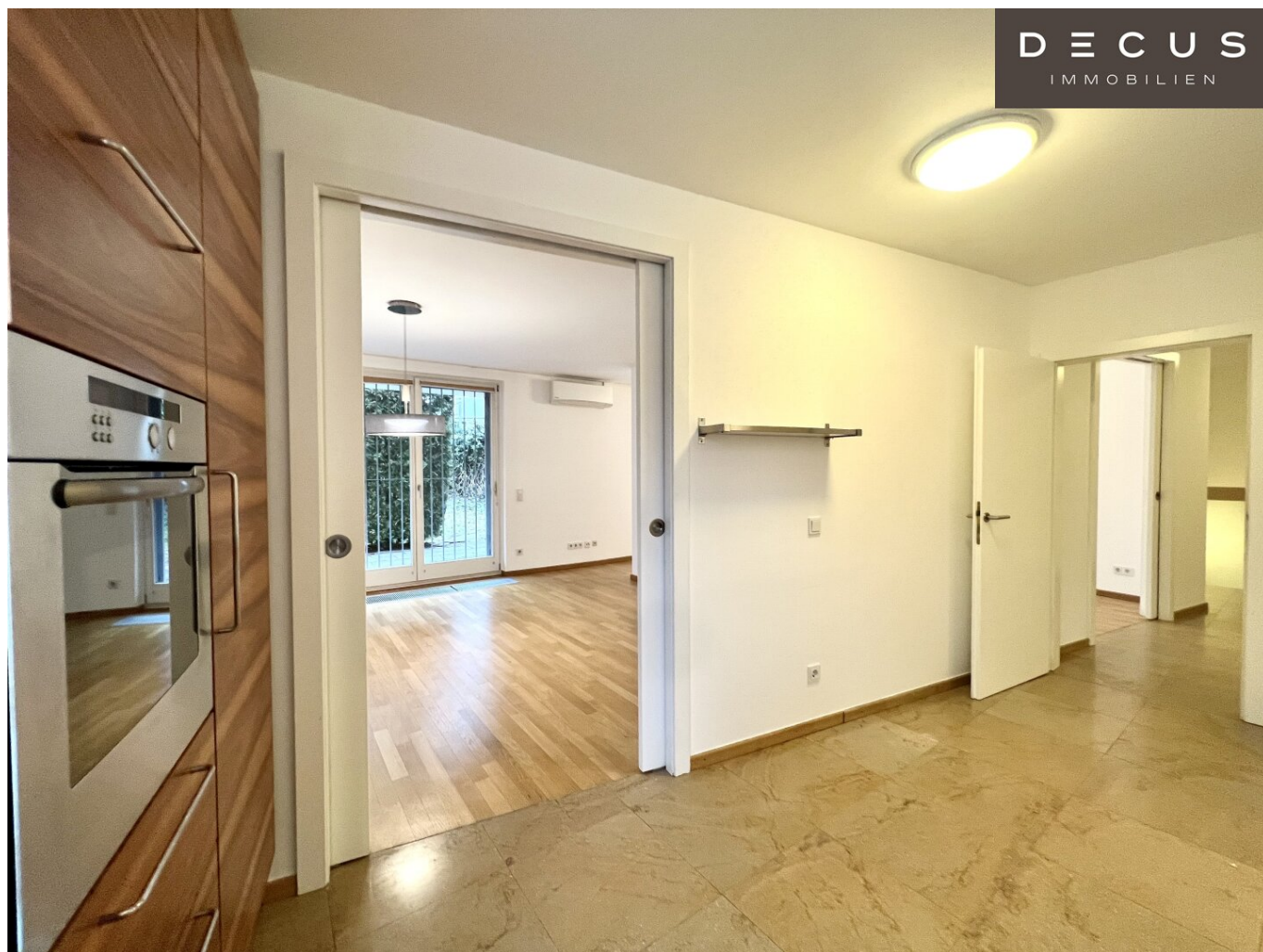
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

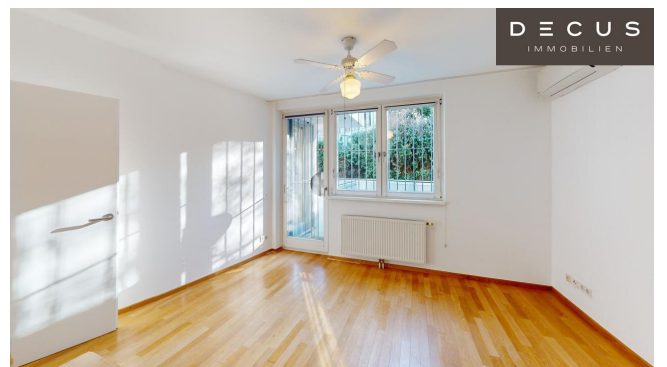
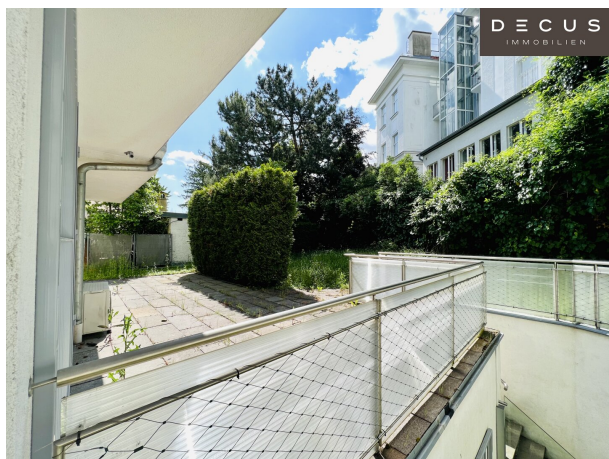
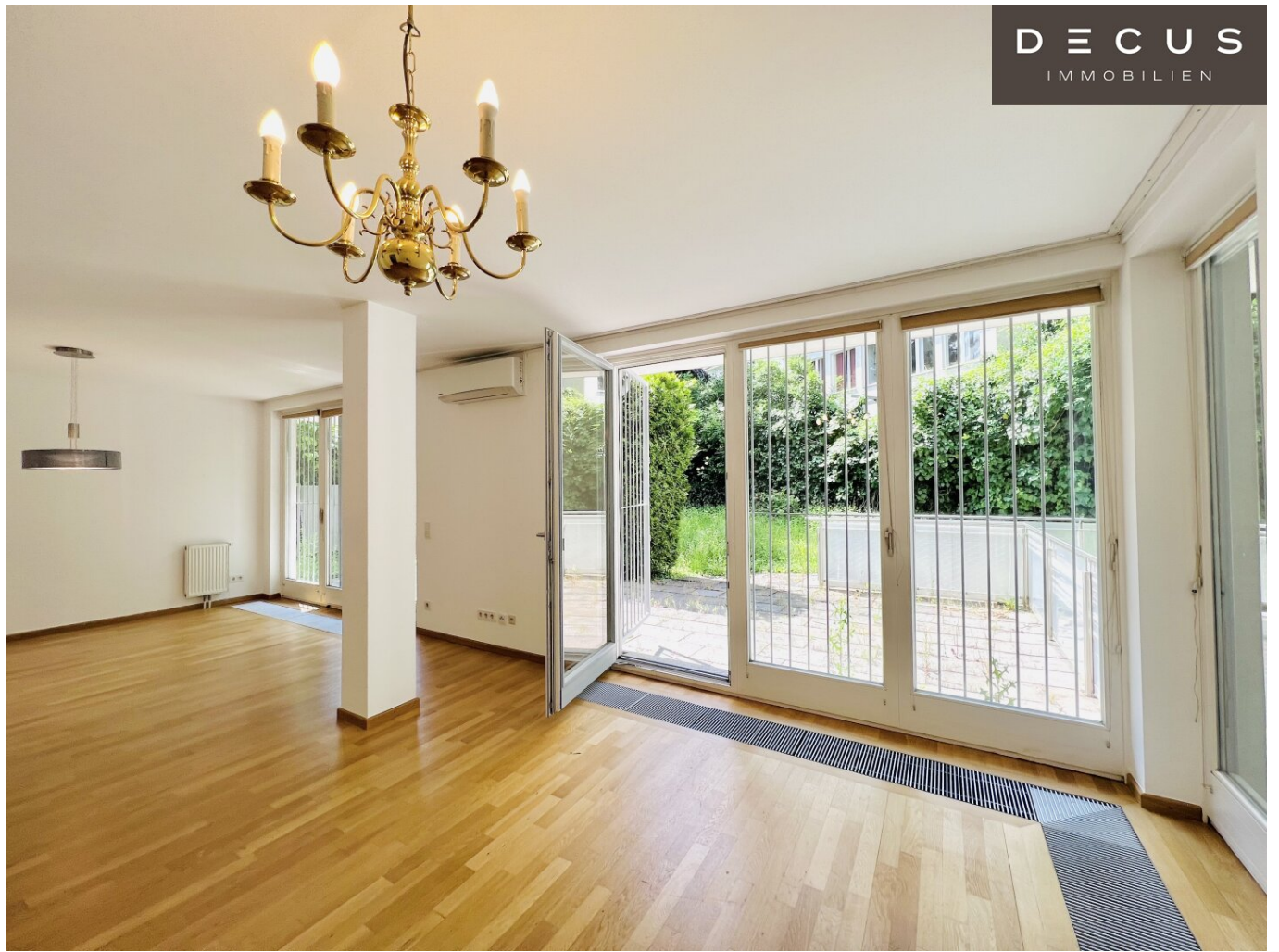
Ihr Ansprechpartner

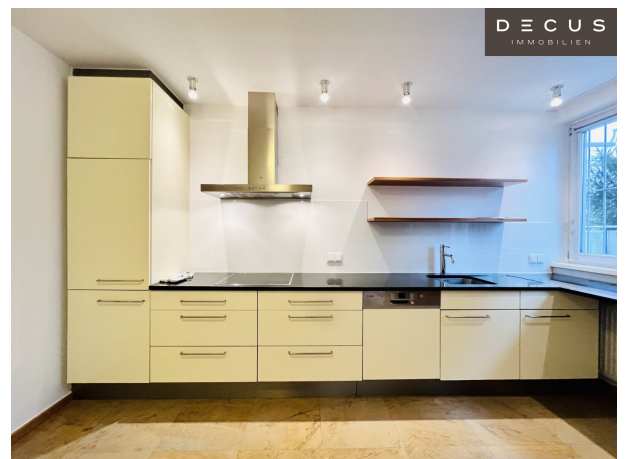
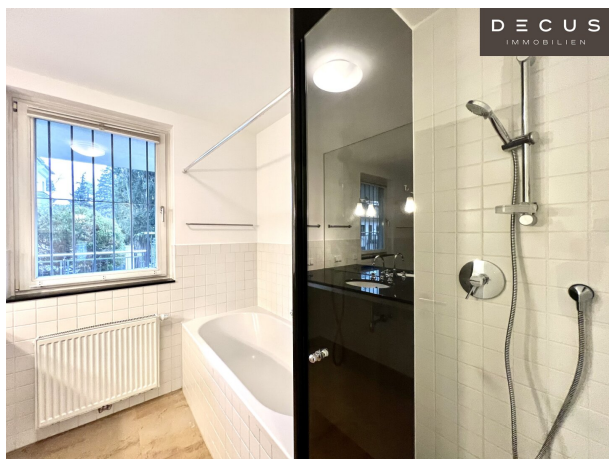
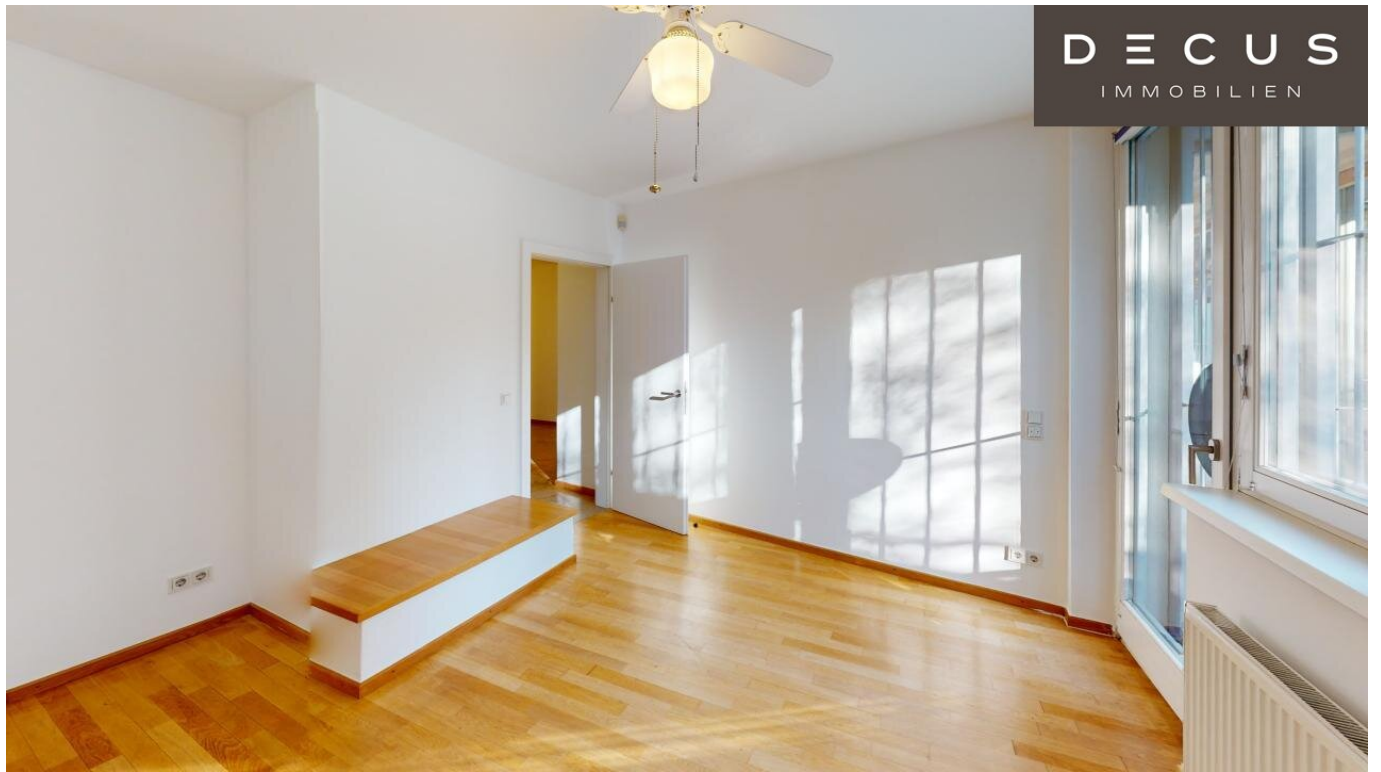


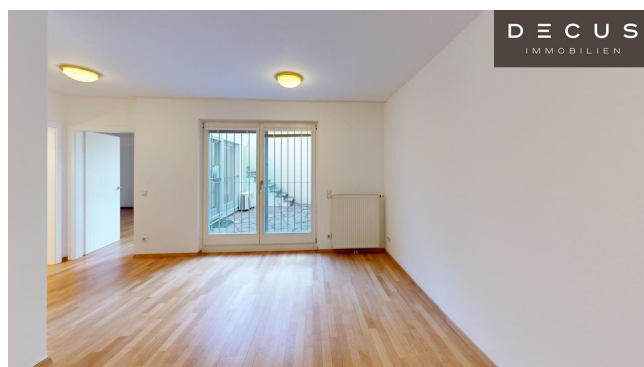
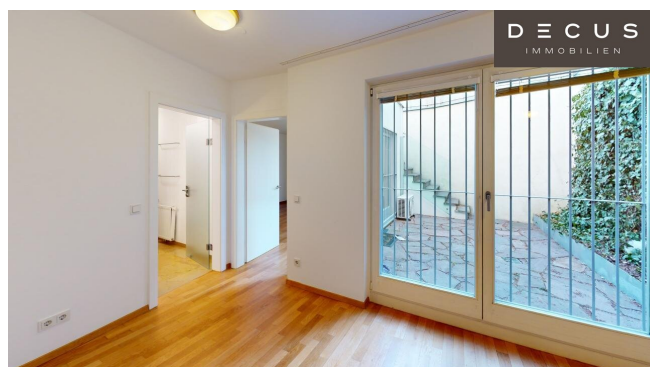
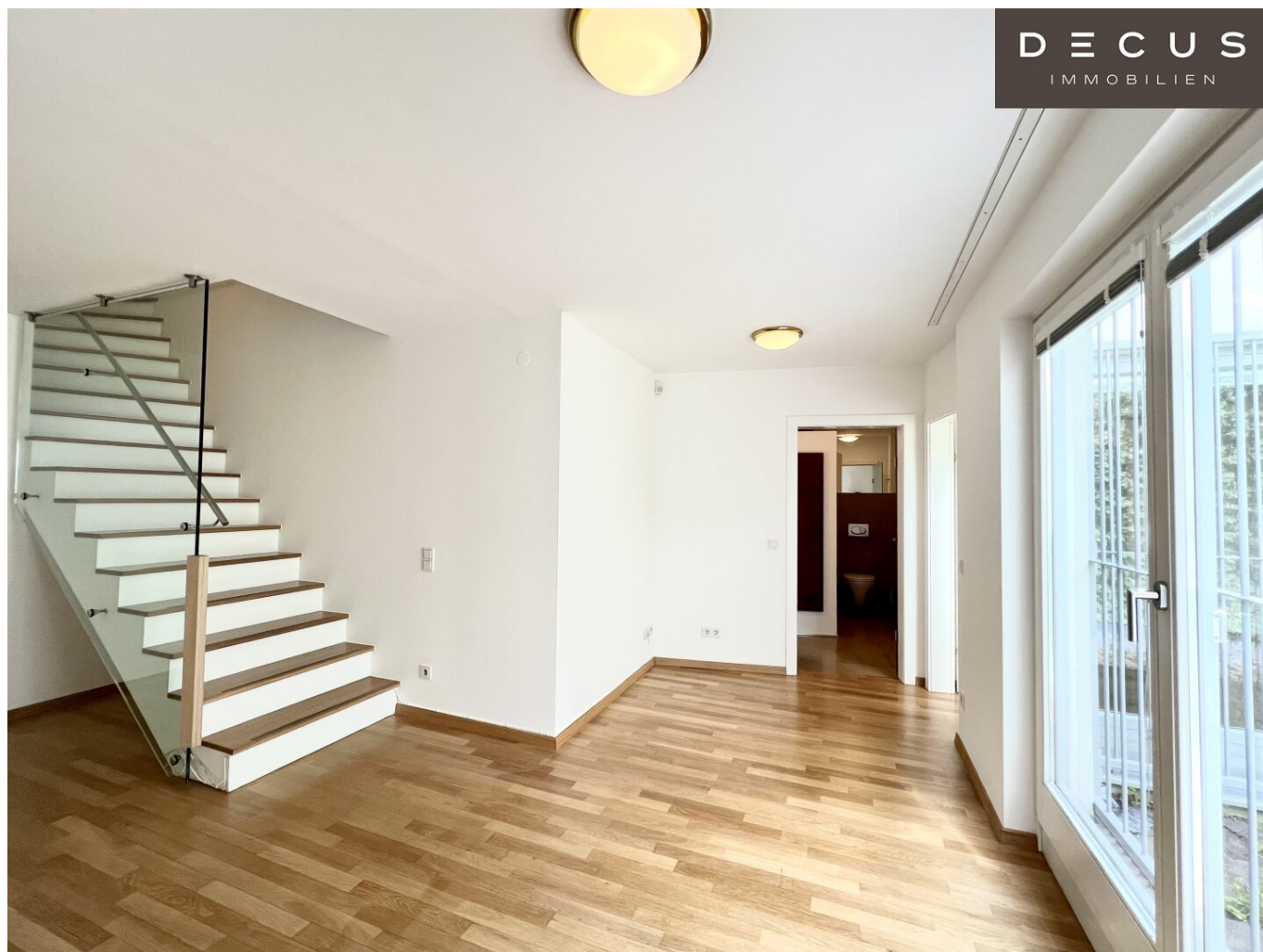








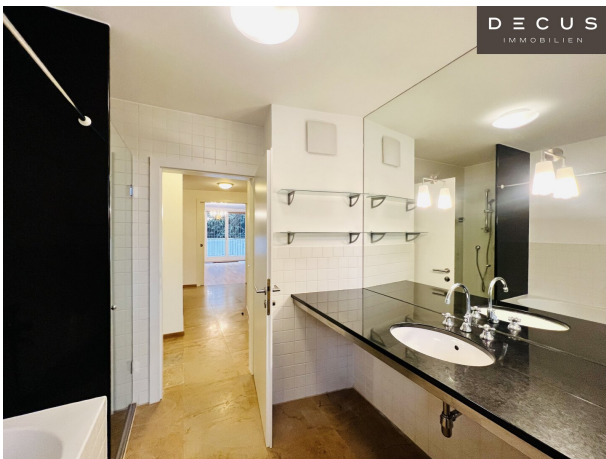




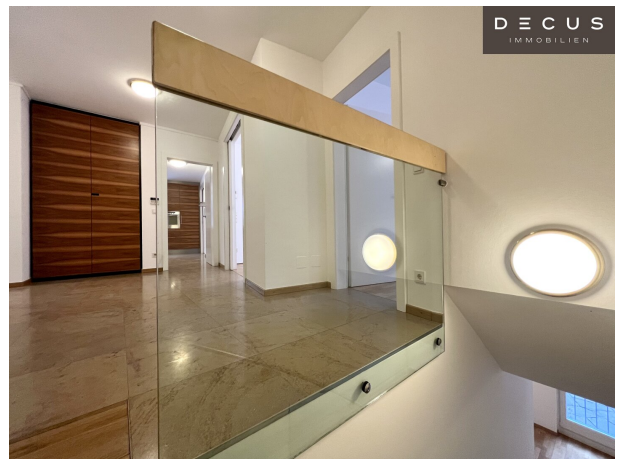
DECUS
IMMOBILIEN

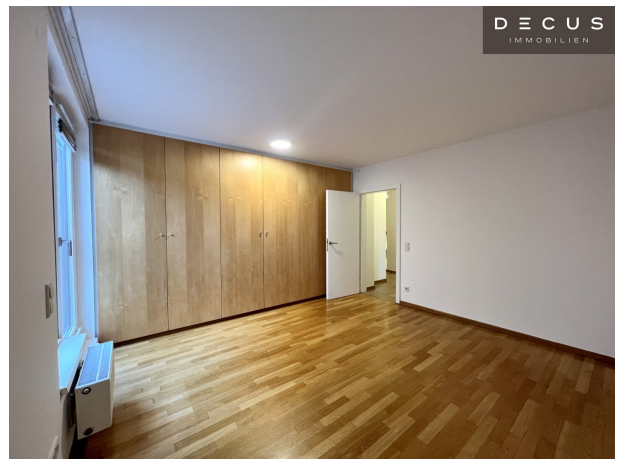


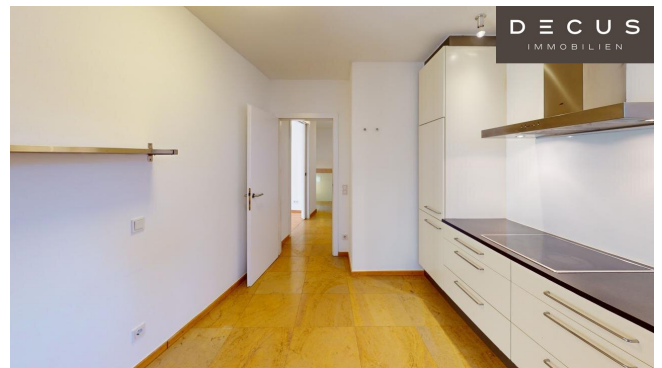
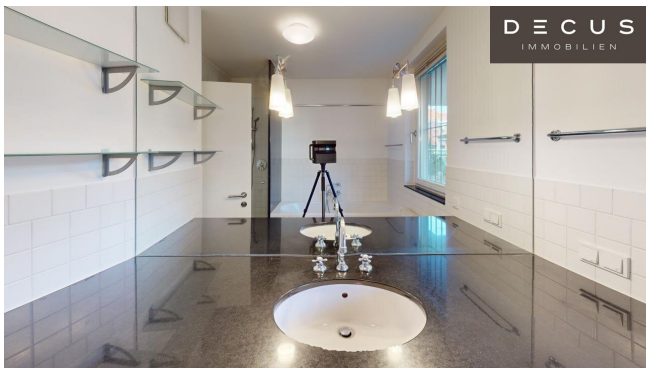
DECUS
IMMOBILIEN

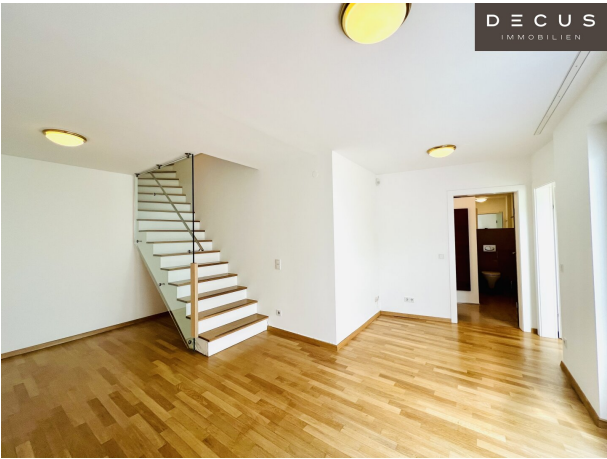
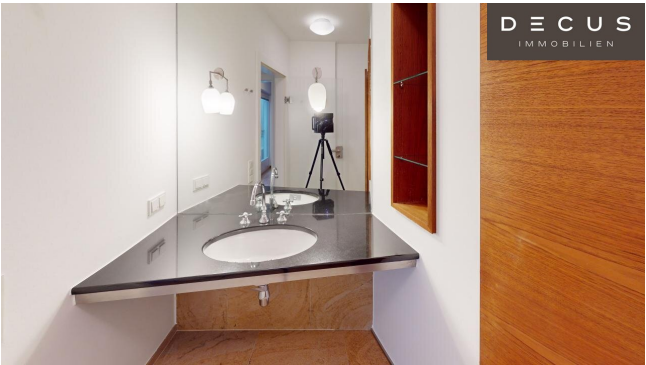
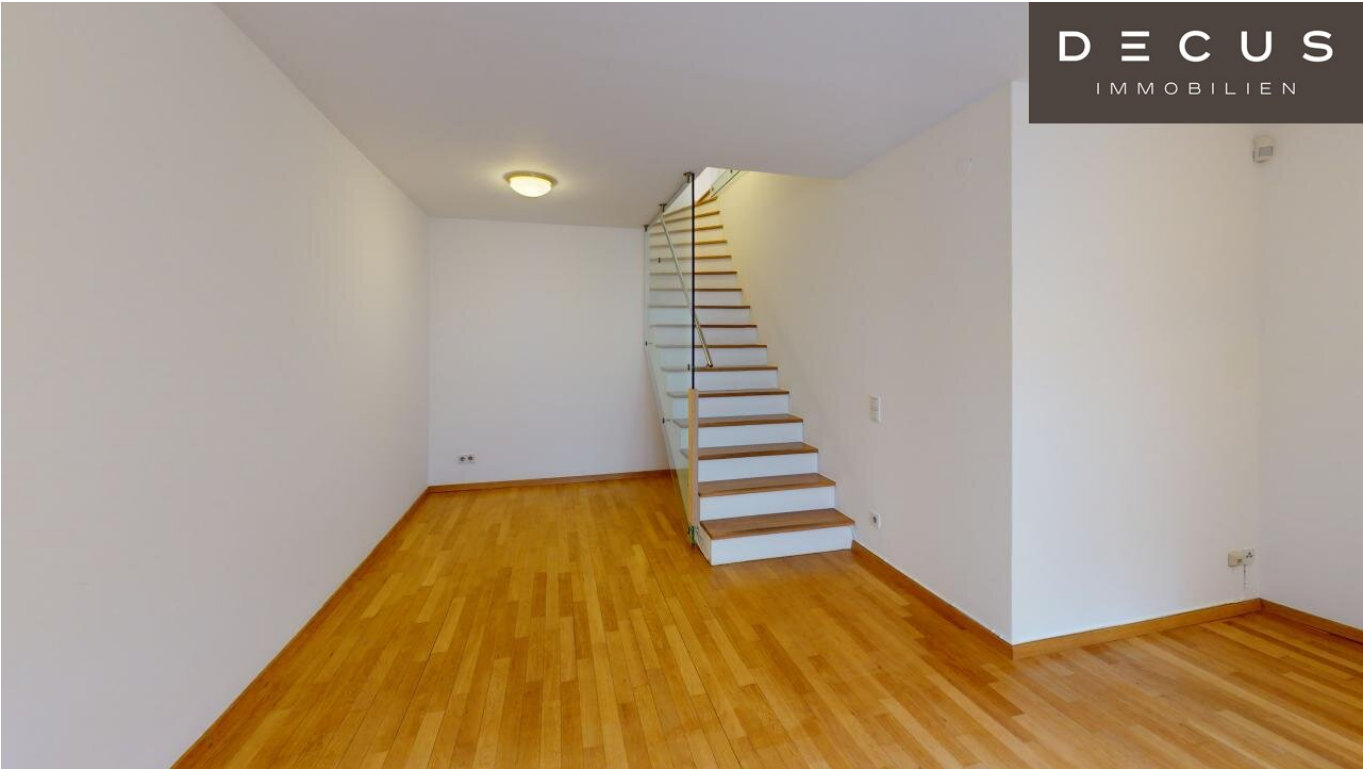


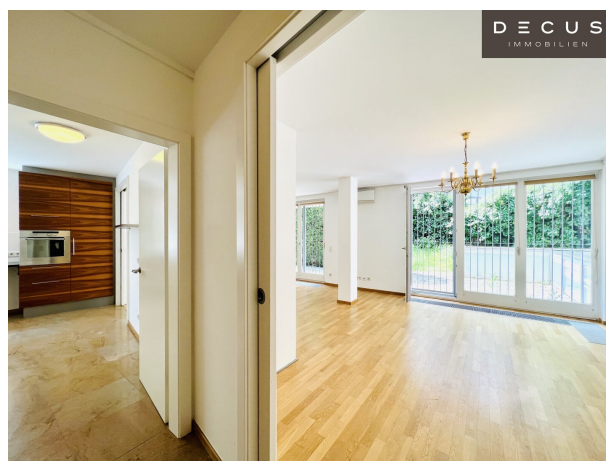
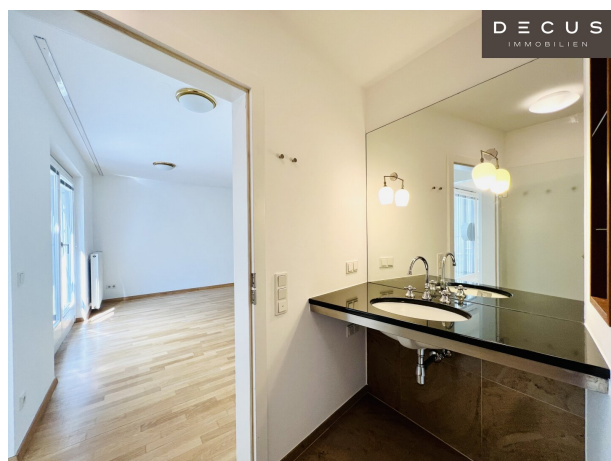
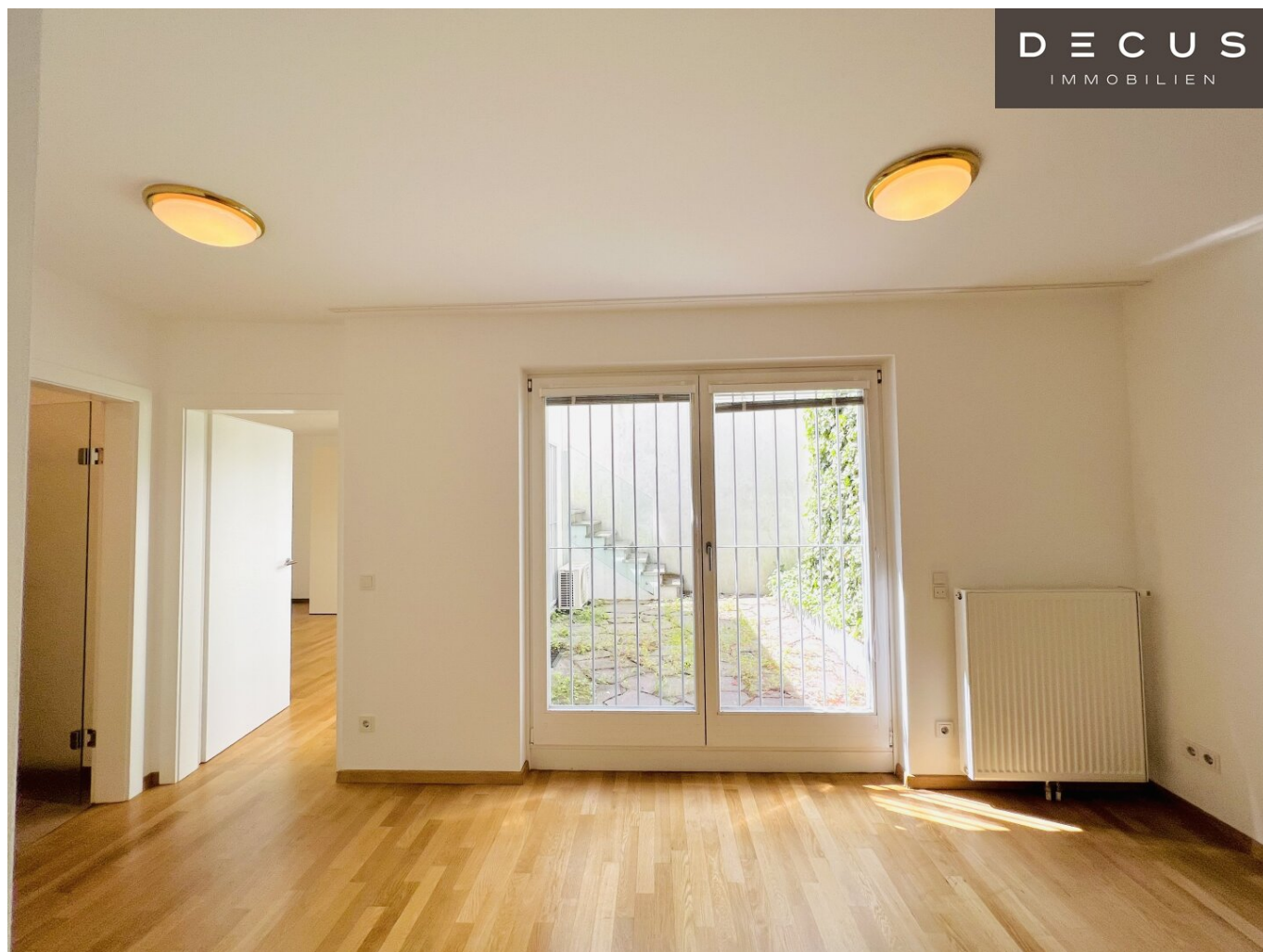
DECUS
IMMOBILIEN

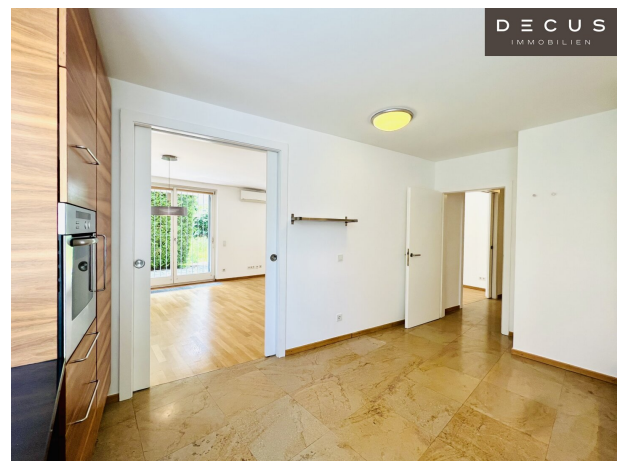
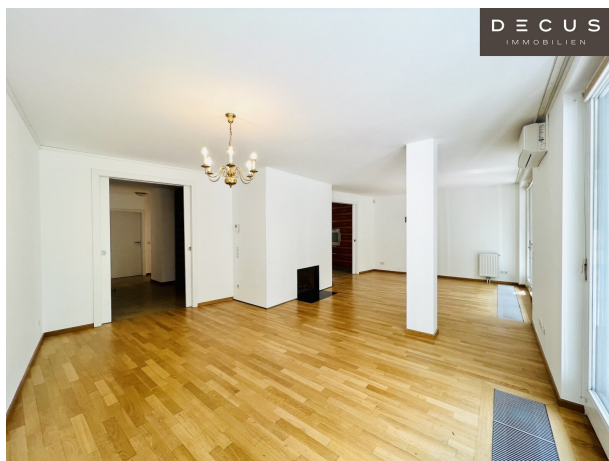
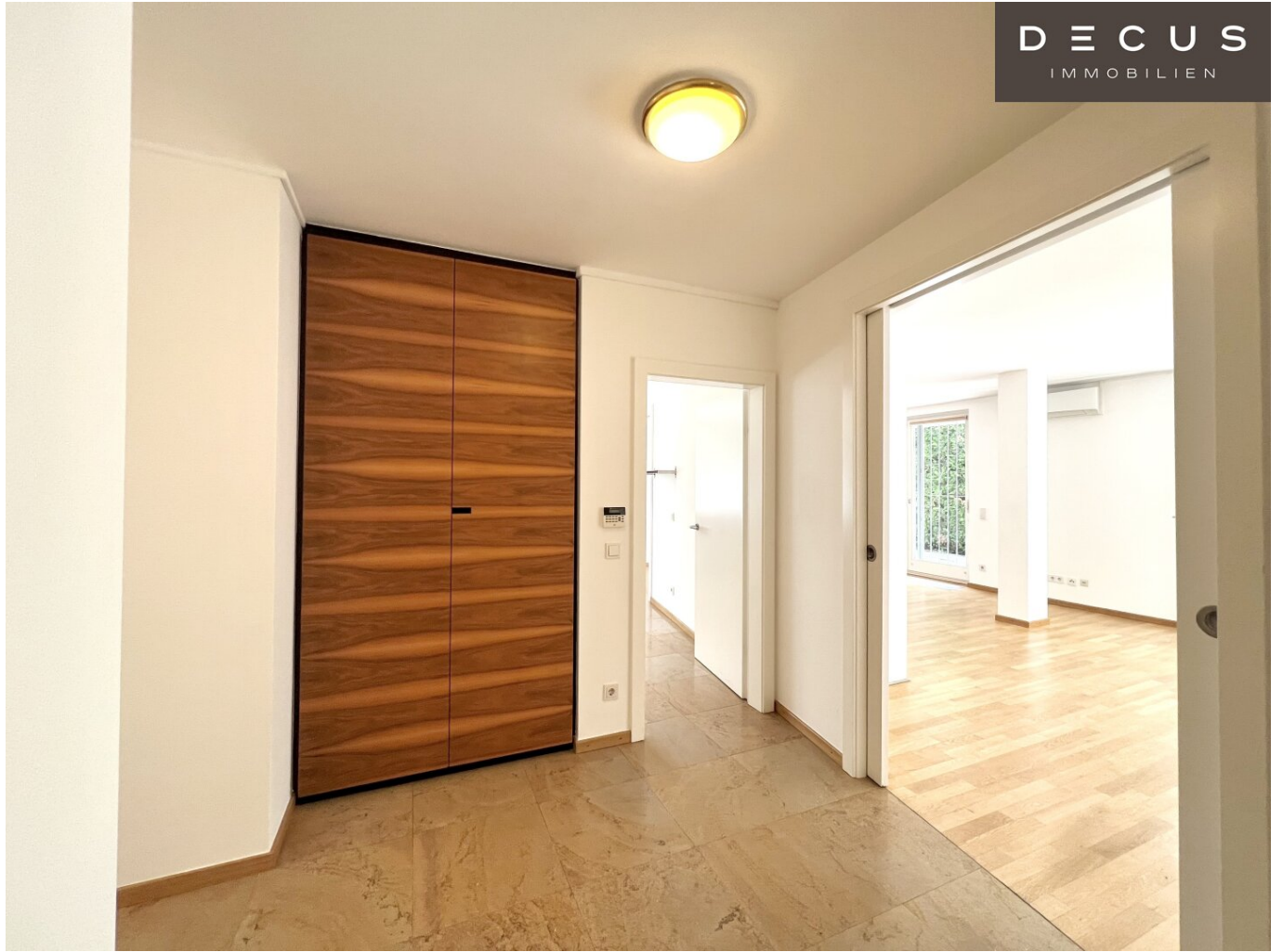


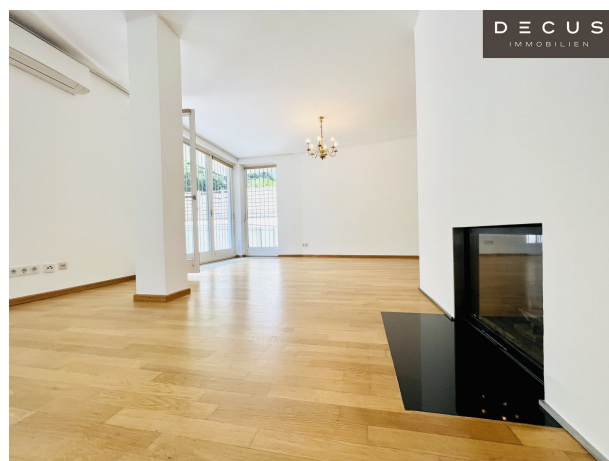
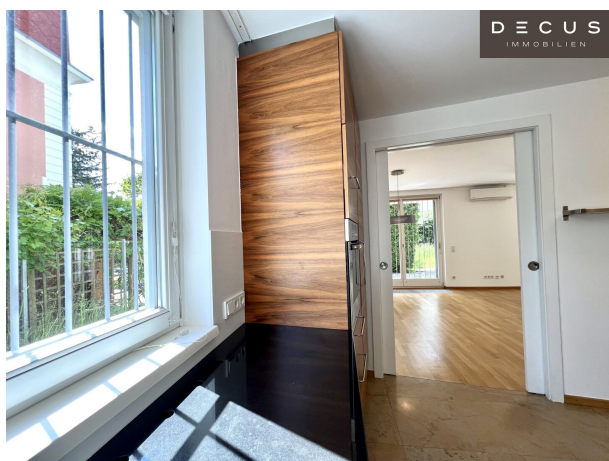
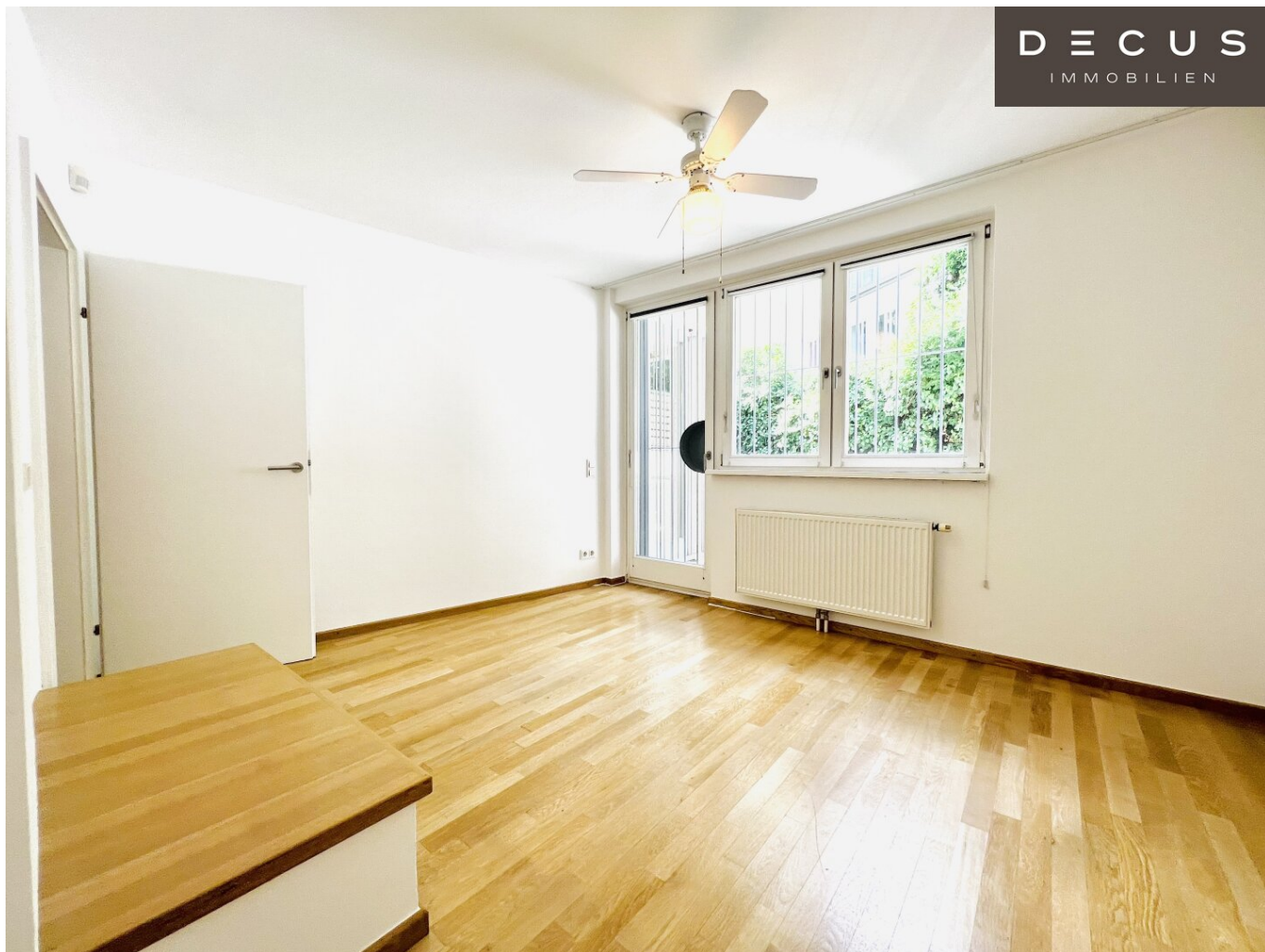


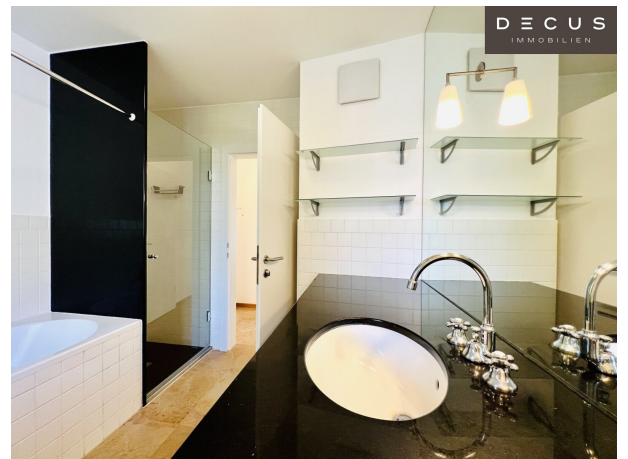
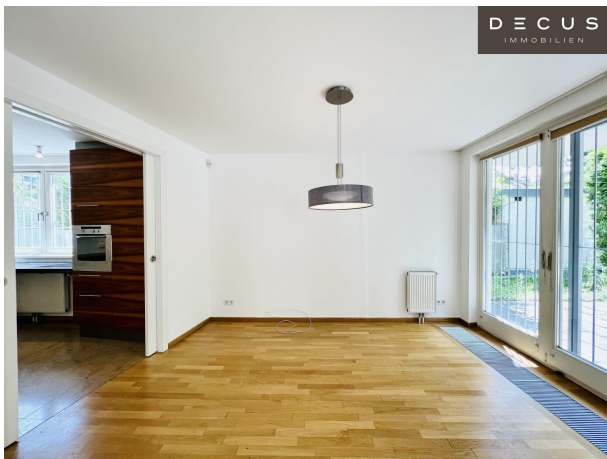








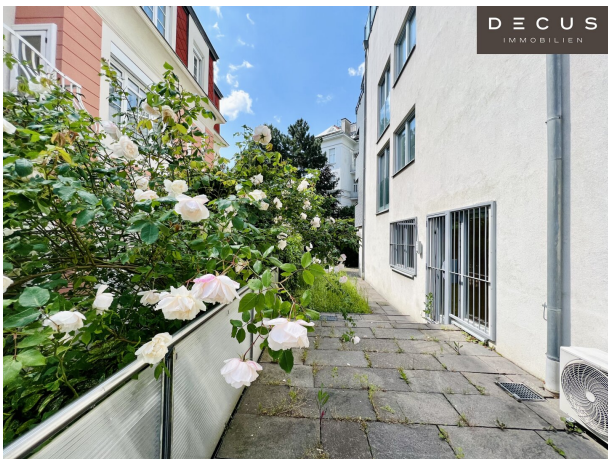




DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



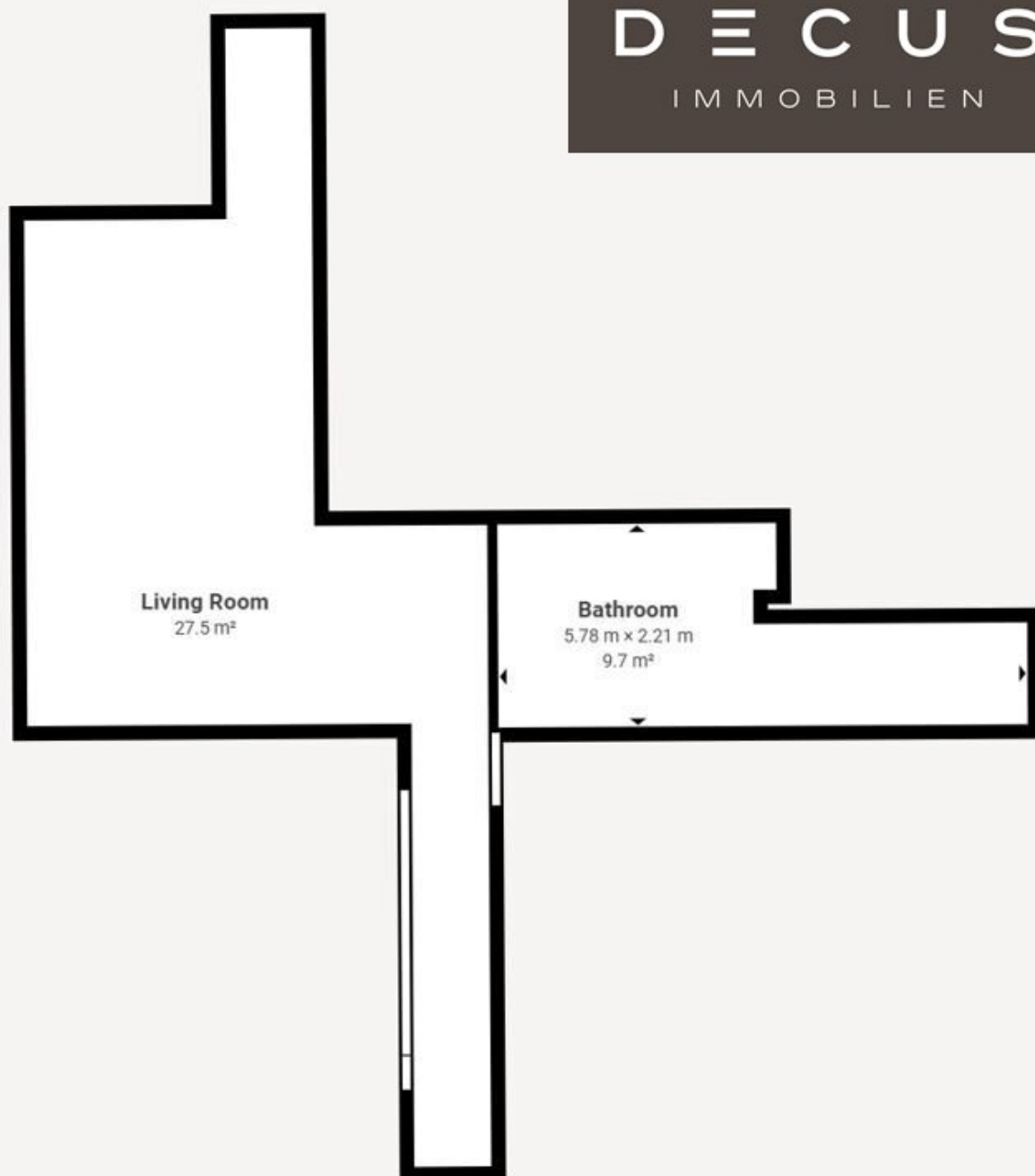
DECUS

IMMOBILIEN



Living Room
27.5 m²

Bathroom
5.78 m × 2.21 m
9.7 m²



Objektbeschreibung

Moderne Gartenwohnung in exklusiver Lage Währings

Diese exklusive Gartenwohnung, 2002 errichtet, besticht durch ihre großzügigen ca. 154 m² Wohnfläche, mit optimaler Raumaufteilung über zwei Ebenen, und einem traumhaften ca. 200 m² großen Garten mit mehreren Terrassen.

Die offene und lichtdurchflutete Architektur schafft eine behagliche Atmosphäre und bietet ein Wohngefühl auf höchstem Niveau. Insgesamt bietet sie drei Schlafzimmer, zwei Bäder, zwei Toiletten

Raumaufteilung 1. Ebene - EG:

- Großzügiges Wohnzimmer mit edlem Kamin und direktem Zugang zum Garten und zur Hauptterrasse
- Küche: Großzügige Küche mit Markengeräten von Bosch und AEG, edle Granitsteinarbeitsplatte in Schwarz
- zwei Schlafzimmer, mit direktem Zugang zum Garten, Terrasse oder Balkon
- elegantes Badezimmer mit Badewanne, Walk-In Shower, Tageslichtfenster
- Gäste WC

Ausstattung:

- Hochwertiger Natursteinboden in den sanitären Räumen, Echtholzparkett in den Wohnräumen
- Elegante Granitsteinarbeitsplatte in der Küche
- Offener Kamin im Wohnzimmer für gemütliche Stunden
- Alle Räume mit Zugang zu Terrassen oder Garten
- Große Fensterflächen für ein lichtdurchflutetes Ambiente
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Garten & Terrassen:

Der 200 m² große Garten bietet einen idyllischen Rückzugsort mit mehreren Terrassenbereichen, die zum Entspannen oder geselligen Beisammensein einladen. Zur Wohnung gehört ein eigener Tiefgaragenstellplatz, der bequem von der Wohnung aus erreichbar ist. Lift ist vorhanden. Ein geräumiges Kellerabteil ist ebenso vorhanden.

Lage:

Die Wohnung liegt im beliebten 18. Bezirk Wiens in einer ruhigen Nachbarschaft, umgeben von charmanten Villen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich der Türkenschanzpark und der Pötzleinsdorfer Schlosspark, ideale Orte für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten.

- **Infrastruktur:** Schulen, Kindergärten, Ärzte und Geschäfte, z.B. Billa, Bäckerei, Apotheke des täglichen Bedarfs sind bequem, teilweise auch fußläufig, erreichbar.
- **Verkehrsanbindung:** Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (z. B. Straßenbahnlinie 40 Richtung Schottentor U2)

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 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 <750m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.250m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.750m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap