

# I HANDWERKERTRAUM IN FLORIDSDORF I



DECUS  
IMMOBILIEN

Maximilian Schmid Photography

Objektnummer: 1150819

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Donaufelder Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1996
Zustand:	Baufällig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	58,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 109,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,72
Kaufpreis:	210.000,00 €
Betriebskosten:	104,92 €
USt.:	11,64 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

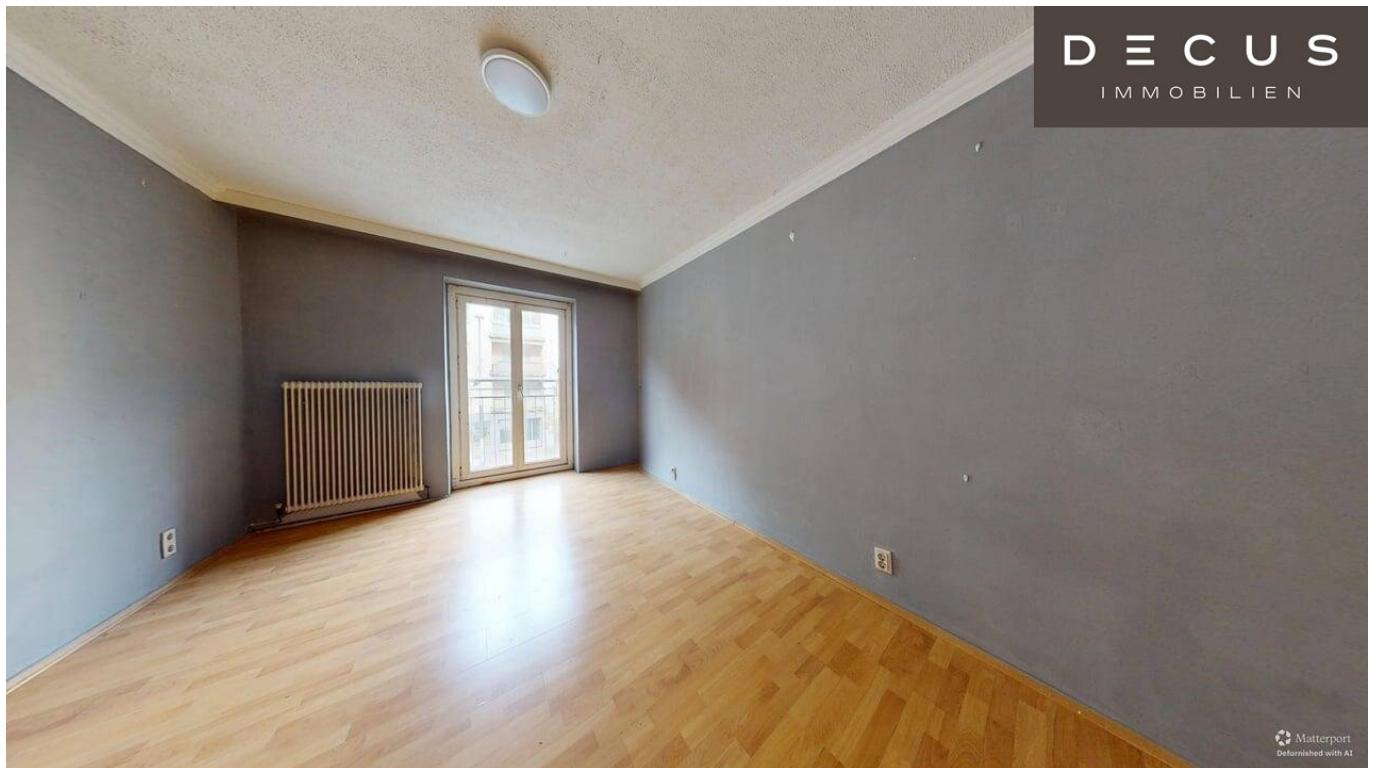
## Ihr Ansprechpartner



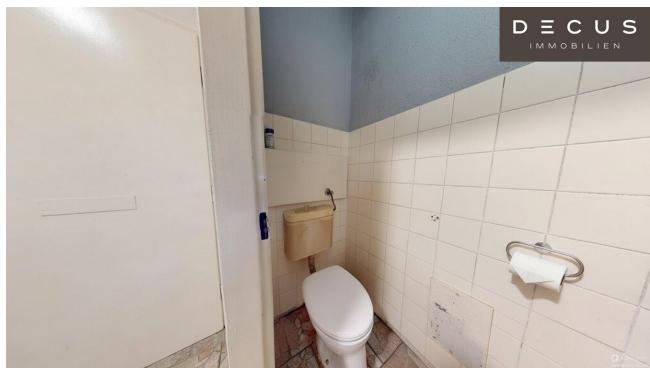
**Elina Schnaider**

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

D E C U S  
IMMOBILIEN



D E C U S  
IMMOBILIEN



D E C U S  
IMMOBILIEN



D E C U S  
IMMOBILIEN



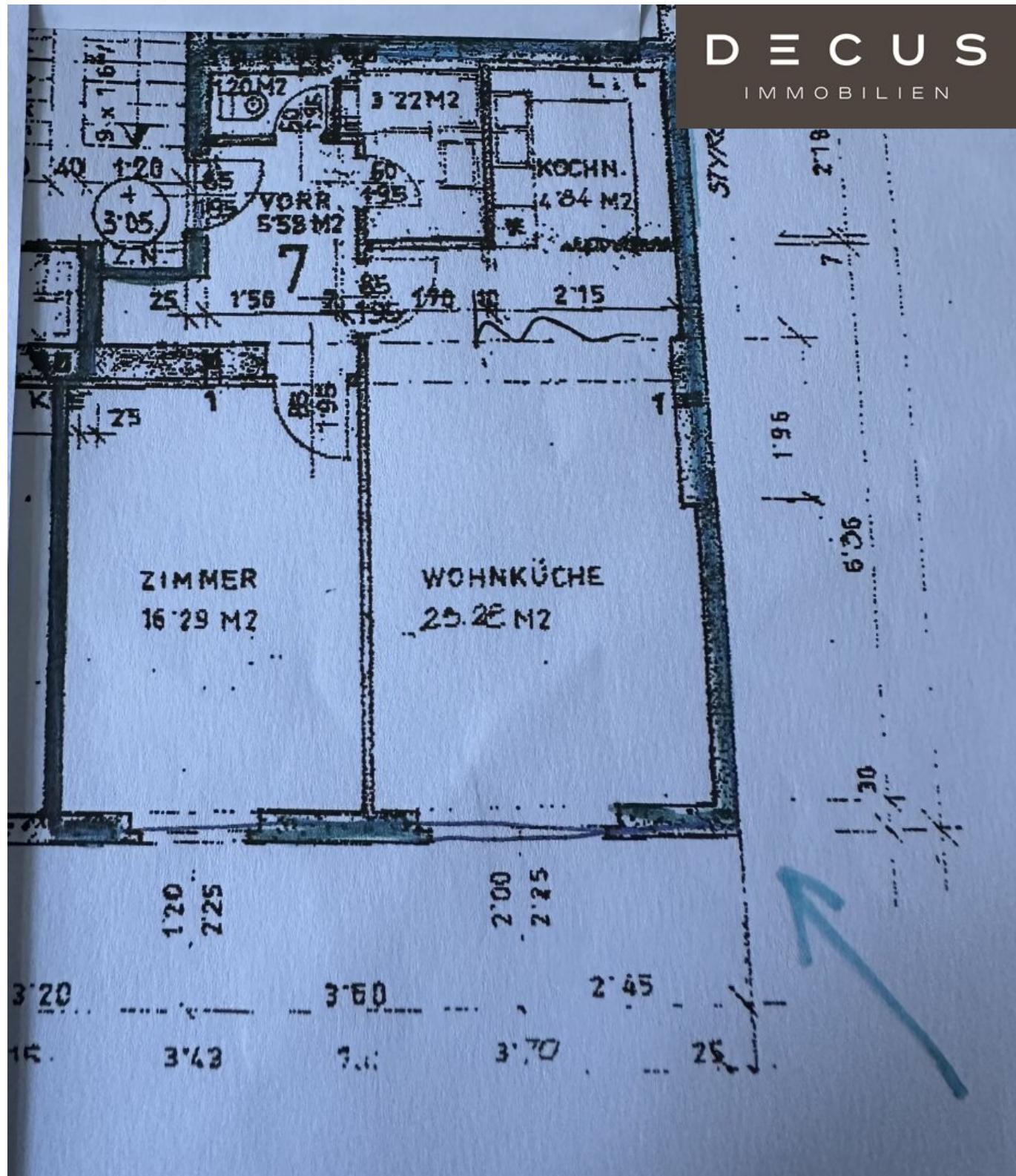
Maklerpoint  
Wienmeileseestadt.at

D E C U S  
IMMOBILIEN



# D E C U S

IMMOBILIEN



D E C U S  
IMMOBILIEN



# **Objektbeschreibung**

Zum Verkauf gelangt eine rund 58 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung im beliebten 21. Wiener Gemeindebezirk (Floridsdorf), in zentraler Lage der Donaufelderstraße. Die Wohnung befindet sich im Bestand und wird wie sie liegt und steht verkauft – eine ideale Gelegenheit für Handwerker, Anleger oder Eigenheim-Suchende, die ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Die Küche befindet sich in einem gebrauchsfähigen und gut erhaltenen Zustand, während die übrigen Räumlichkeiten eine umfassende Sanierung erfordern.

## **Raumaufteilung**

- Vorraum
- 2 getrennt begehbar Zimmer – flexibel nutzbar als Schlafzimmer, Wohnzimmer oder Arbeitszimmer
- Küche – funktionstüchtig und möbliert
- Badezimmer
- Separates WC

## **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung liegt in einer verkehrsgünstigen Lage des 21. Bezirks. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Straßenbahn, U-Bahn U6 bzw. S-Bahn Floridsdorf) sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Donauinsel und der Alte Donau-Bereich bieten in unmittelbarer Umgebung zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

## **Besonderheiten**

- Attraktive Lage mit sehr guter Infrastruktur
- 2 getrennt begehbar Zimmer
- Küche in gutem Zustand

- Sanierungsbedürftig – großes Gestaltungspotenzial
- Verkauf erfolgt wie liegt und steht

## Fazit

Diese Wohnung bietet eine hervorragende Gelegenheit, eine Immobilie in guter Lage Wiens individuell zu gestalten. Ob als Eigennutzer mit Renovierungsambitionen oder als Investmentobjekt – hier schlummert Potenzial, das sich mit handwerklichem Geschick und Kreativität voll entfalten lässt.

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 **Frau Elina Schnaider** unter der Mobilnummer **+43 660 113 71 86** und per E-Mail unter **schnaider@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](http://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 <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap