

**| DACHGESCHOSS - GARÇONNIÈRE | 1120 WIEN |
GROSSZÜGIGE TERRASSE | INNENHOFLAGE |
ERSTKLASSIGE ANBINDUNG | U4 und U6**



Objektnummer: 1140222

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schönbrunner Straße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,63 m ²
Nutzfläche:	54,63 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 100,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,52
Kaufpreis:	215.000,00 €
Betriebskosten:	185,56 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tara Menner

DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12





DECUS
IMMOBILIEN

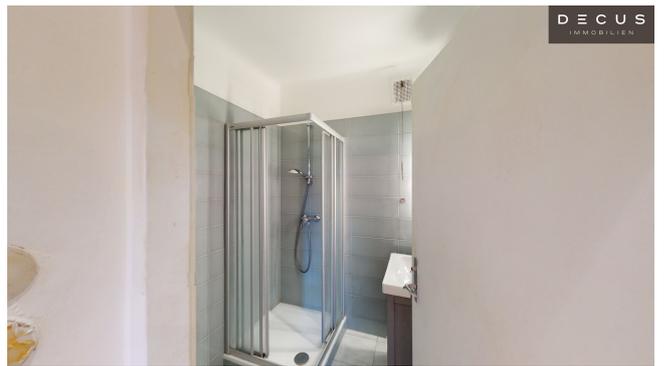


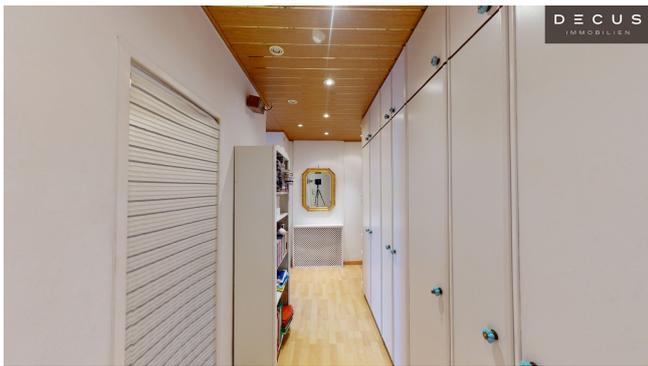
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN









2023 02

DECUS

IMMOBILIEN



DECUS

IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Charmante Dachgeschoss - Garçonnière im 12. Bezirk in Wien

Zum Objekt:

Ab sofort steht eine ca. **43m²** große 1-Zimmer Wohnung im **Dachgeschoß** eines Wohngebäudes im **12. Wiener Gemeindebezirk** zum Verkauf.

Es handelt sich um eine Wohngegend, die eine ideale Mischung aus **urbaner Bequemlichkeit** und **Wohnqualität** bietet.

Die Wohnung besteht aus einem **Vorraum**, einem **Abstellraum**, einem **WC**, einem **Bad mit Dusche**, einer voll ausgestatteten **Küche** und einem **Wohn-/ Schlafraum** mit **Terrassenzugang**.

Alle Räume sind **zentral begehbar**.

Ausgerichtet ist die Wohnung nach **Osten** in den **Innenhof**, demnach ist trotz der gut frequentierten Schönbrunner Straße vor dem Haus, **Ruhe** gegeben.

Beheizt wird die Einheit mittels **Gasetagenheizung**.

Ein **Lift** ist **vorhanden**.

Lage:

Die U-Bahnstationen **U4 und U6 Längenfeldgasse** sind gegenüber situiert und in **einer Gehminute erreichbar**.

Auch die **Buslinie** 12A, sowie die nahegelegenen Stationen der Buslinien 10A, 59 A und 63A gewährleisten eine optimale Verkehrsanbindung.

Sämtliche **Nahversorger** für den täglichen Bedarf (Billa, DM, Penny, Bipa, etc.) sind nur wenige Gehminuten entfernt.

In direkter Umgebung befinden sich Kindergarten, Volkshochschule, Apotheke, Arzt, Post, Restaurants und Parks.

Lage im Gebäude:

Die Wohnung befindet sich im **Dachgeschoss** eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 5 Stockwerken. Ein **Lift** ist vorhanden.

Durch die hohe Lage im Haus ist es in der Einheit **äußerst hell und ruhig**.

Diese Eigentumswohnung bietet eine **ideale Gelegenheit** für Singles, Paare oder Investoren, die eine charmante und gut gelegene Wohnung im 12. Bezirk suchen.

Durch ihre praktische Raumaufteilung und die angenehme Ausrichtung und Lage im Haus spricht diese Wohnung eindeutig für sich. Eine hervorragende Chance, das städtische Leben in Wien in vollen Zügen zu genießen.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Tara Menner** unter der Mobilnummer **+43 660 316 00 72** und per E-Mail unter **menner@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 Pfandrechteeintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien.

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 <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <500m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap