

**| INNENHOF-AUSRICHTUNG | PAWLATSCHEN-BALKON |
TOP ANBINDUNG |**



Objektnummer: 1136077

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Felberstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	52,57 m ²
Nutzfläche:	63,57 m ²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 50,54 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,39
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	90,73 €
USt.:	10,16 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nicolas Putzler

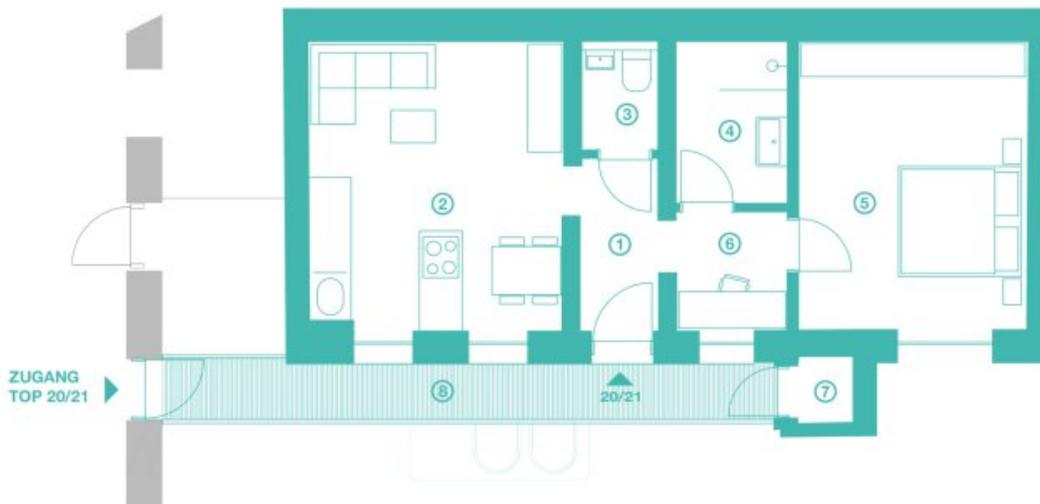
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39
1010 Wien







①	VORRAUM	3,8 m ²
②	WOHNKÜCHE	21,0 m ²
③	WC	2,0 m ²
④	BADEZIMMER	3,6 m ²
⑤	SCHLAFZIMMER	17,7 m ²
⑥	VORRAUM / ARBEITSPLATZ	3,2 m ²
⑦	ABSTELLRAUM	1,3 m ²
SUMME		52,6 m ²
⑧	ZUGANG / LAUBENGANG	11,0 m ²



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine frisch sanierte 2-Zimmer Wohnung

Raumprogramm

Über den Pawlatschengang - jener auch als Balkon genutzt werden kann - betreten Sie die Einheit. Vom Vorraum gelangen Sie in die Wohnküche und das WC.

Eine Nische für Ihr Home Office sowie das Badezimmer sind rechter Hand zugänglich. Das Schlafzimmer beendet das Raumprogramm in der Wohnung. Am Ende des Pawlatschengangs befindet sich ein Abstellraum.

Informationen zum Objekt und Ausstattung

Die Wohnung ist mit einer **Fußbodenheizung** ausgestattet. Die Böden der Zimmer sind mit **Parkett** belegt. Die Sanitärräume wurden verfliest. Die großen Fenster verleihen der Einheit **lichtdurchflutete Räume**.

Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und ein Handwaschbecken. Im separaten WC befindet sich ein weiteres Handwaschbecken und der Anschluss für eine Waschmaschine.

Der Wohnungseigentumsvertrag sieht lt. Pkt. 9.10. die **Möglichkeit der Kurzzeitvermietung wie etwa AirBnB** vor.

Der Laubengang ist dem Eigentum der Wohnung zugehörig.

Der Stand der Rücklage zum 31.12.2020 belief sich auf € 6.400,50. Im Jahr 2021 erfolgen Zuführungen zur Rücklage in Höhe von € 3.304,80.

Die Vertragserrichtung des Kaufvertrages wird von Rechtsanwalt Dr. Gerd Leser, MBA abgewickelt.

Bitte beachten Sie, dass sowohl der Rundgang als auch die Fotos von der Grundriss- und Ausstattungs-gleichen Wohnung darüber stammen.

Lage

In **9 Gehminuten** erreichen Sie den Infrastruktur Knotenpunkt Westbahnhof.

U Bahn Linien **U3, U6; Regional und Fernzüge**; sowie diverse Straßenbahnverbindungen stehen Ihnen zur Verfügung.

Weiters bietet Ihnen die Umgebung eine **Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und Kulinarik**.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap