* AM WIENERWALD * INDOOR-POOL * SAUNA

Objektnummer: 917999

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Promenadeweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	190,00 m²
Nutzfläche:	649,50 m²
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Garten:	400,00 m²
Keller:	55,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 55,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Kaufpreis:	1.590.000,00 €

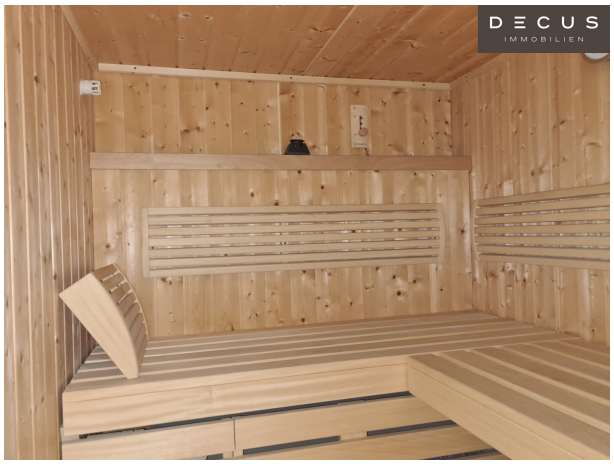
Provisionsangabe:

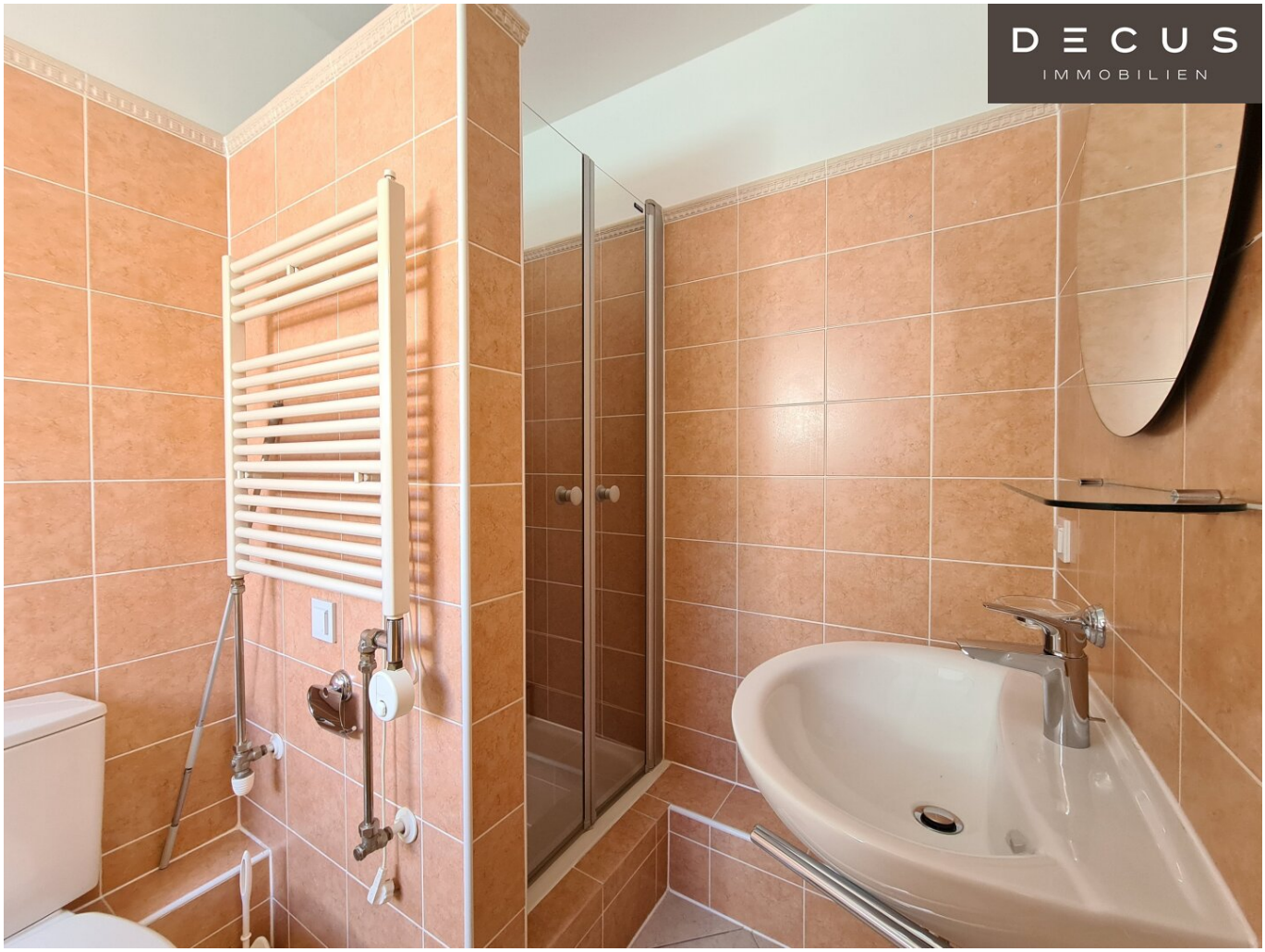
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

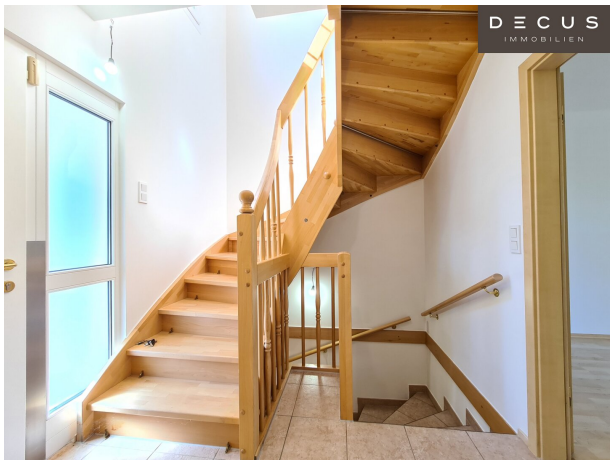
Ihr Ansprechpartner

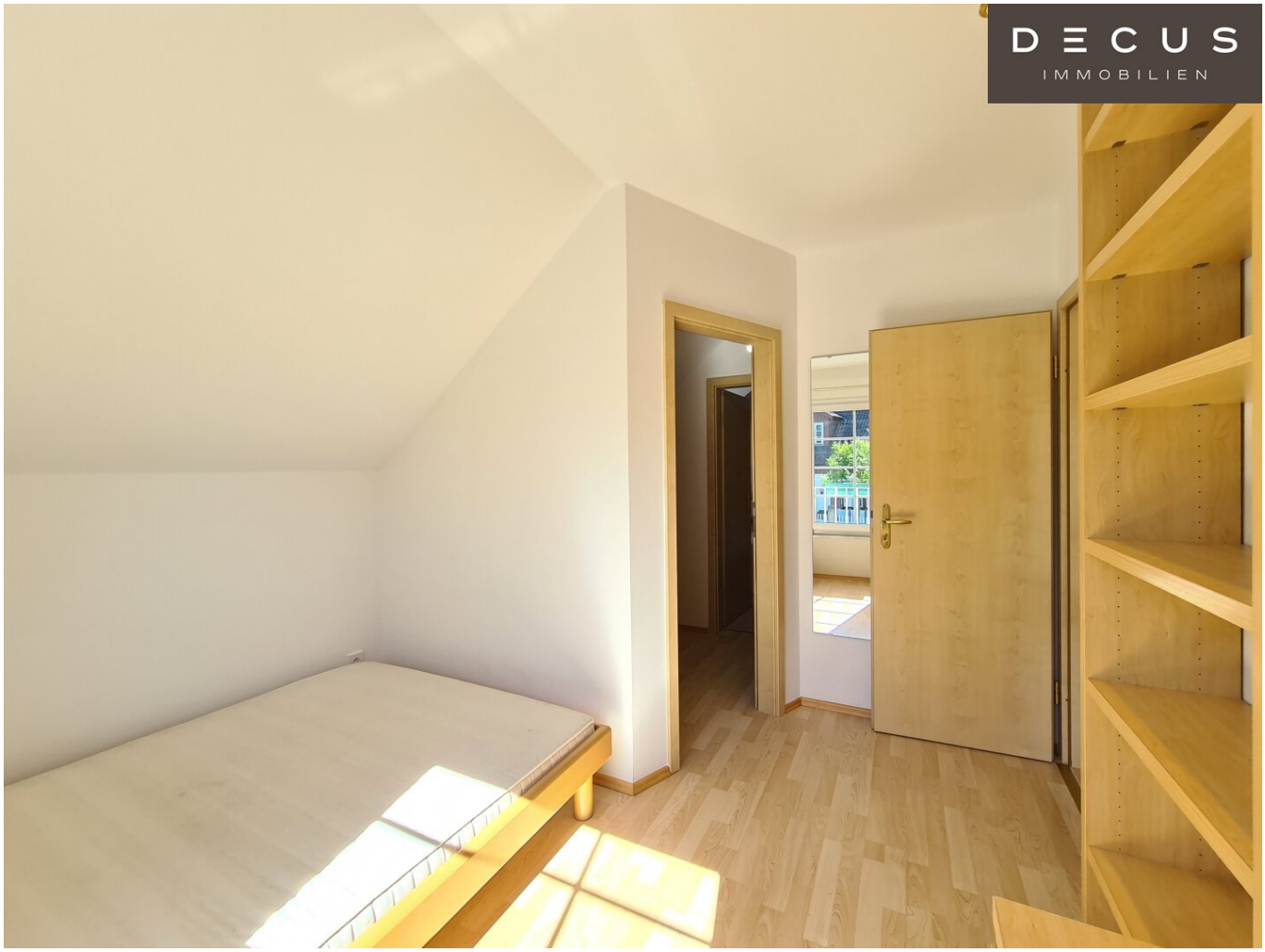
Nicolas Putzlager

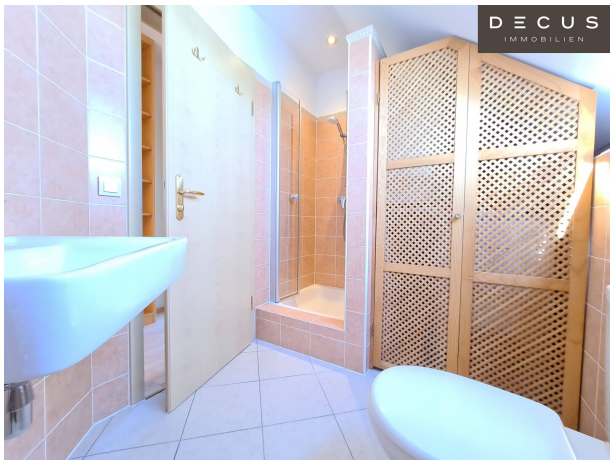
DECUS Immobilien GmbH



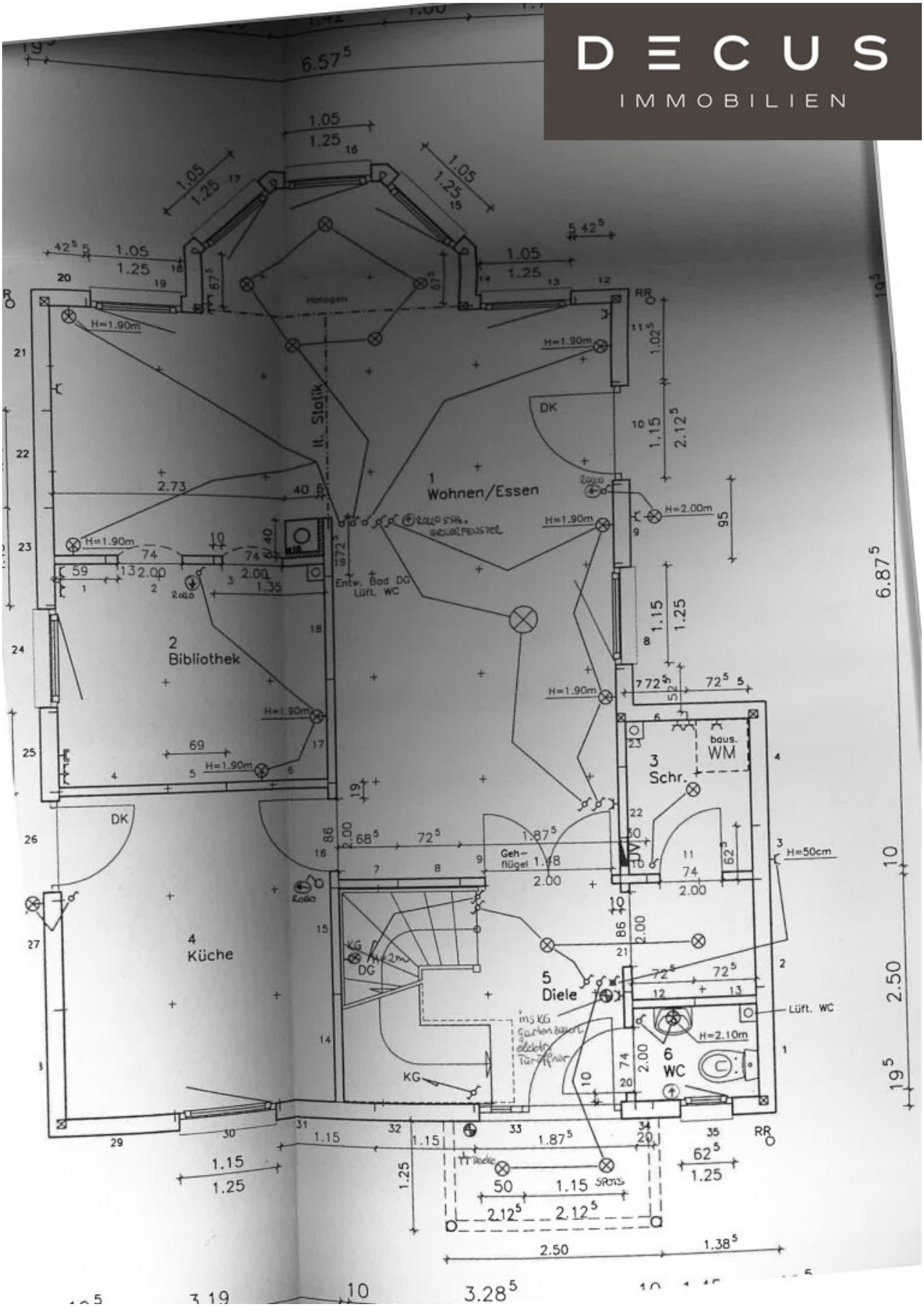




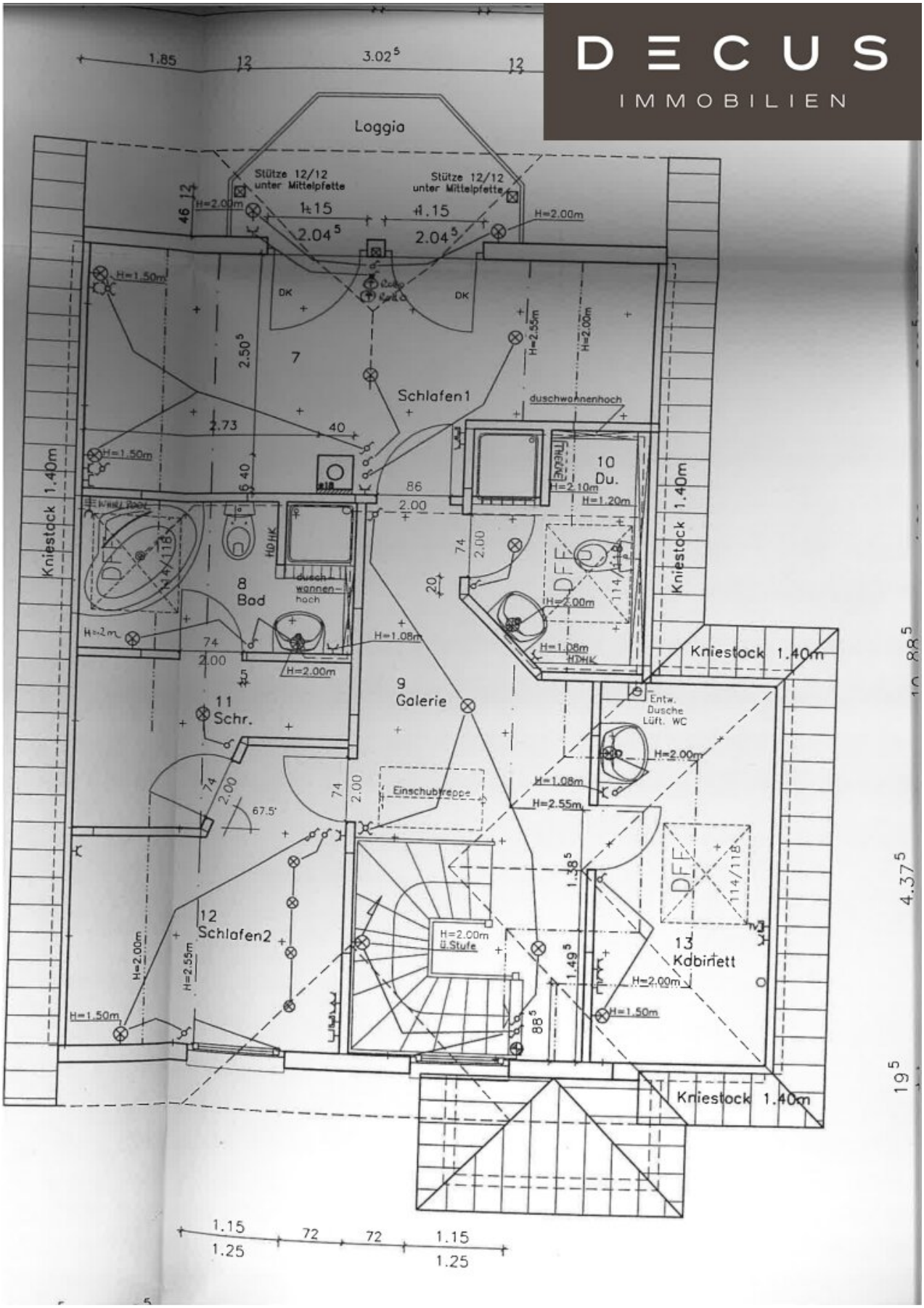




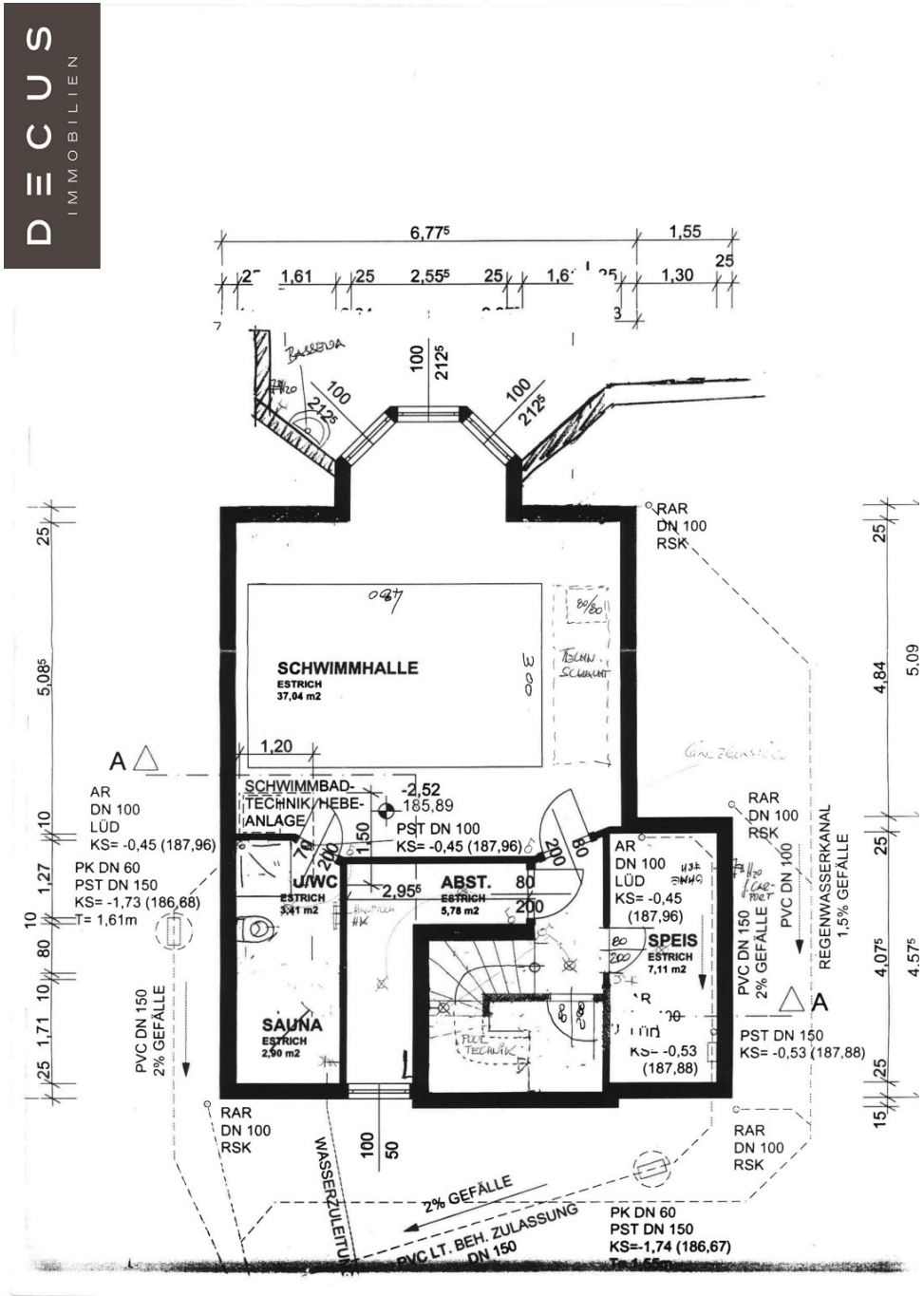
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

HAUS MIT WELLNESSBEREICH IN BEGEHRTER LAGE

Zum Verkauf gelangt ein Haus in perfekter Wohnlage.

AB MAI 2025 frei & verfügbar!

Informationen zum Objekt und Ausstattung:

Sie parken Ihr Auto im **Carport** und gelangen über den liebevoll gärtnerisch ausgestalteten **Vorgarten** in das Haus.

Nach dem Vorraum öffnet sich das großzügige Wohnzimmer mit Blick über Wien und den ca. **400m² großen Garten**. Die **Küche ist separat** und ist an das Wohnzimmer angeschlossen. Im Erdgeschoss befindet sich weiters ein Gäste-WC und ein Abstellraum.

Im Obergeschoß befinden sich die **3 Schlafzimmer**. Eines mit einem direkt angeschlossenen Badezimmer mit **Badewanne**, ein weiteres mit dem Zugang zum Balkon mit Grünblick über ihren Garten. Weiters steht auch im 1. Stock ein separates WC zur Verfügung.

Im Untergeschoß welches ebenerdig in den Garten führt finden Sie Ihren persönlichen Wellnessbereich mit **beheizbarem Indoor-Pool** sowie einer **Sauna** und einem weiteren Badezimmer.

Genügend Stauraum - für dies und jenes - bietet der Abstellraum im Kellergeschoß.

Es steht Ihnen beim Kauf frei einen **Asset Deal oder Share Deal** zu wählen.

Grundsteuer + Müllabfuhr: 108,45 € p. Quartal

Wasser + Abwassergebühr: 208,94 € p. Quartal

Lage:

Einer der **begehrtesten Wohnlagen** in Wien. Am Fuße des **Wienerwaldes** - mit Grünblick soweit das Auge reicht - können Sie **dem Stadt-Stress entfliehen**.

Öffentlich gelangen Sie fußläufig in etwa 3 Minuten zur Station "Promenadeweg" mit der **Buslinie 43A und 43B** in die Stadt. Mit dem Auto brauchen Sie rund 20 Minuten in das Stadt-Zentrum.

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-/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 <2.250m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.750m
Krankenhaus <3.250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.750m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <4.250m

Sonstige
Geldautomat <3.250m
Bank <3.250m
Post <2.000m
Polizei <3.750m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <2.500m
U-Bahn <4.250m
Bahnhof <4.250m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap