

|DREIZIMMERWOHNUNG| MIT HOFGARTEN| IM HOCHPARTERRE!!!!|



Gärtchen

Objektnummer: 1139487

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

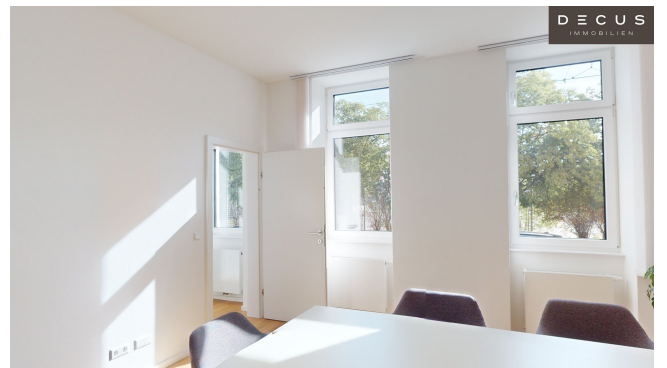
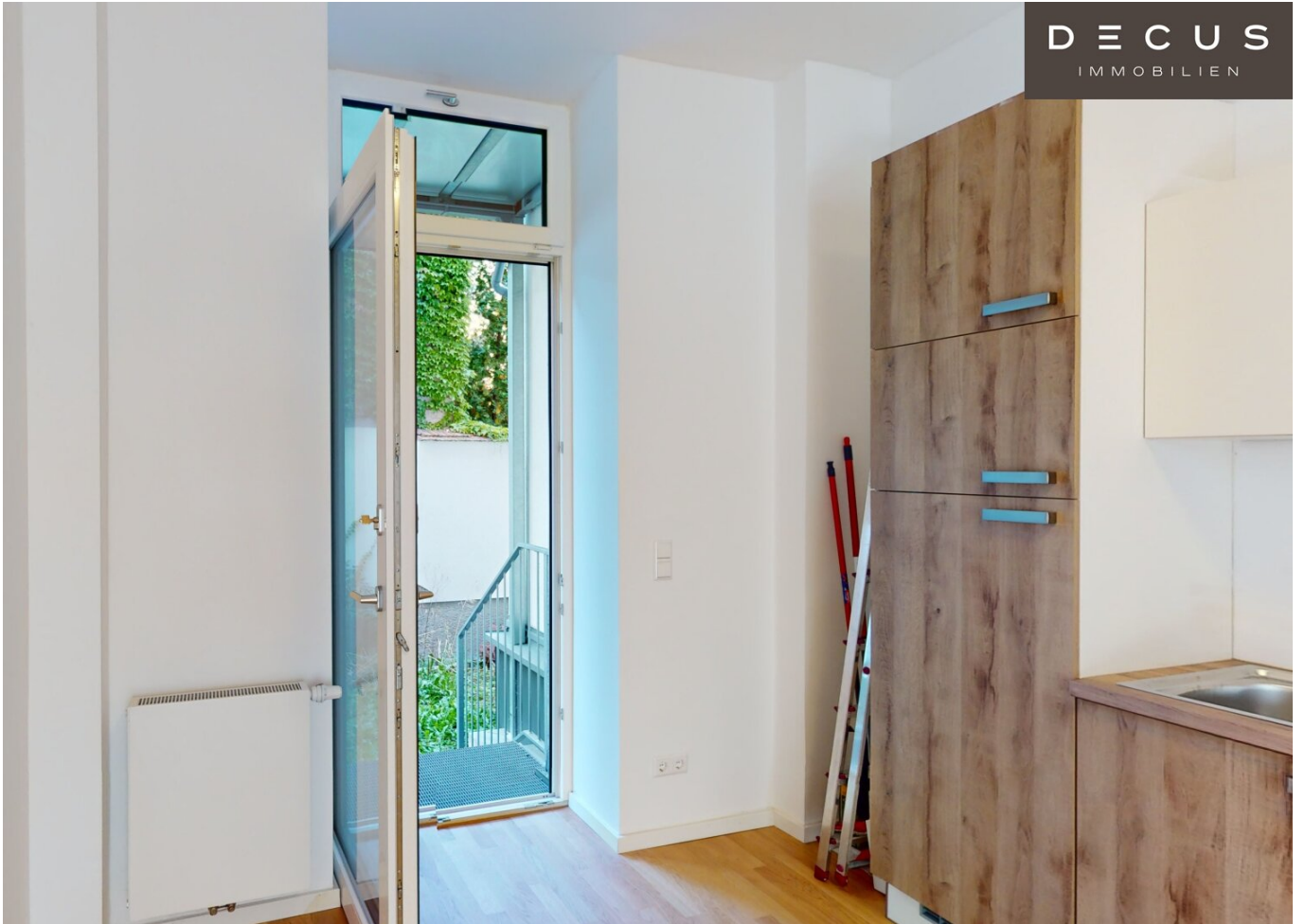
Adresse	Konstanziagasse
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1901
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	81,02 m ²
Nutzfläche:	81,02 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	40,00 m ²
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 107,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,87
Kaufpreis:	390.000,00 €
Betriebskosten:	127,20 €
USt.:	12,59 €
Provisionsangabe:	

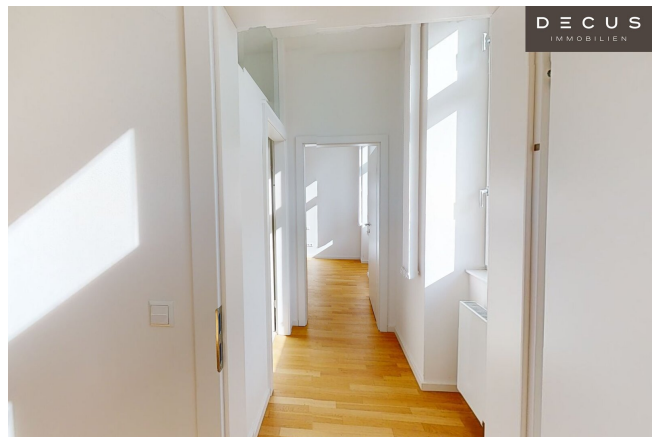
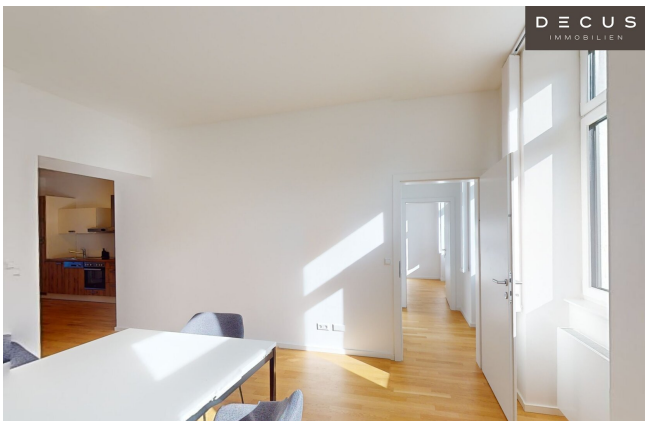
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

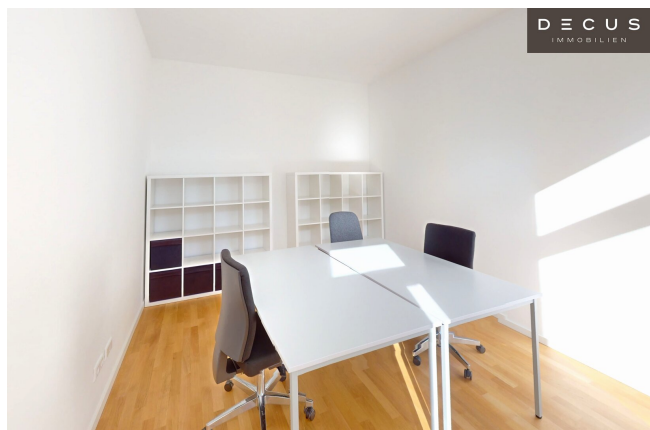
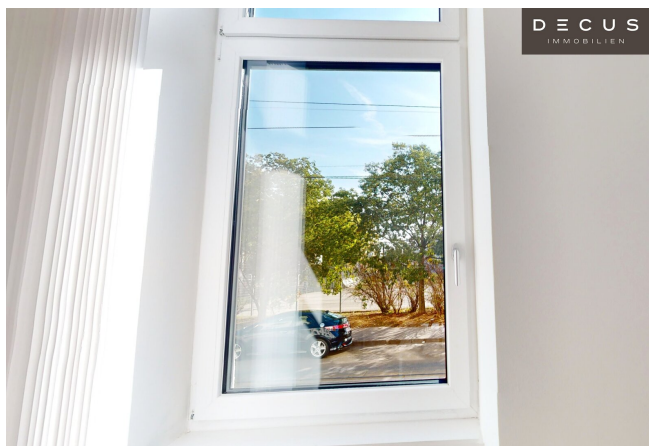
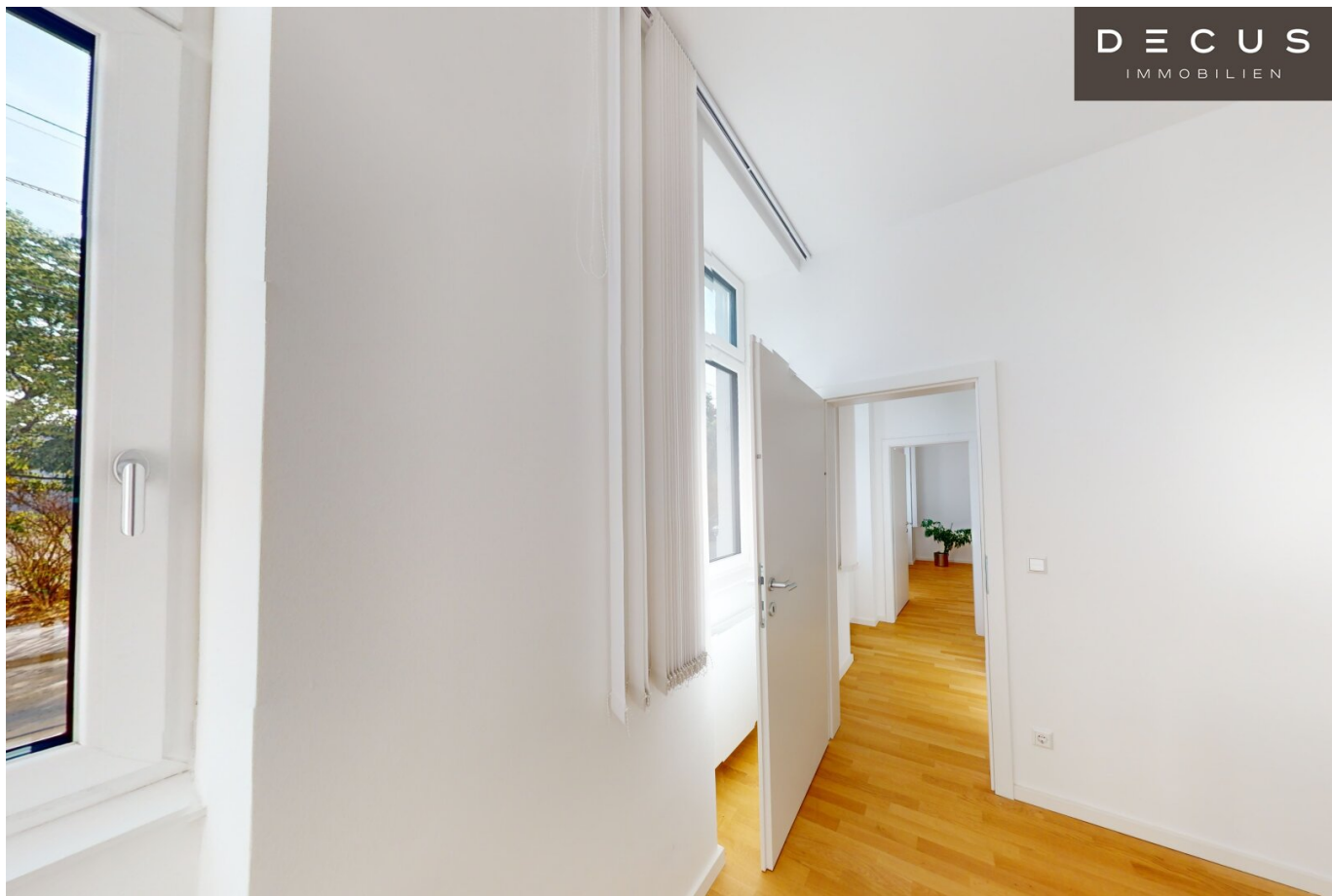
Ihr Ansprechpartner

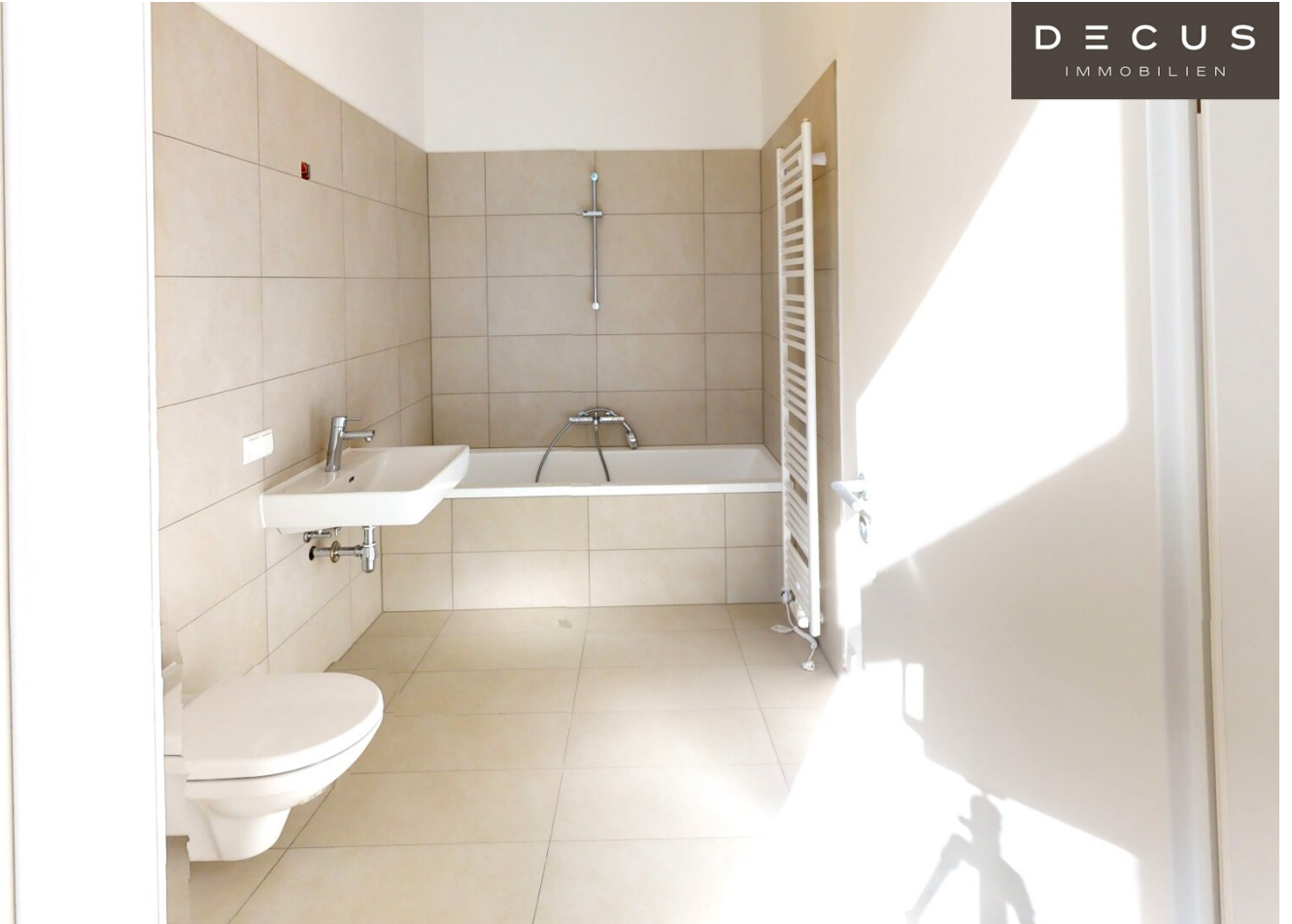


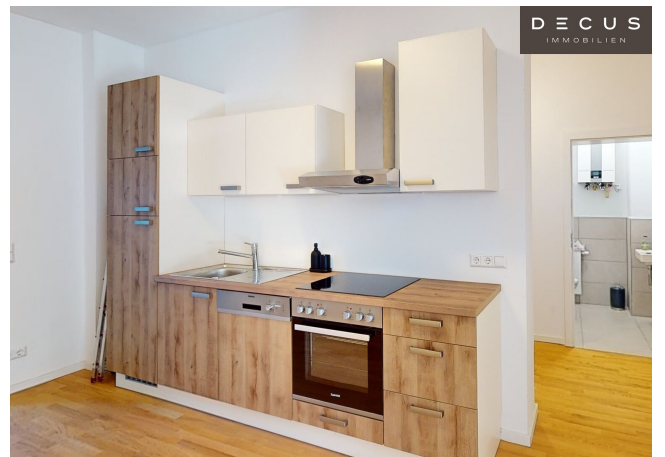
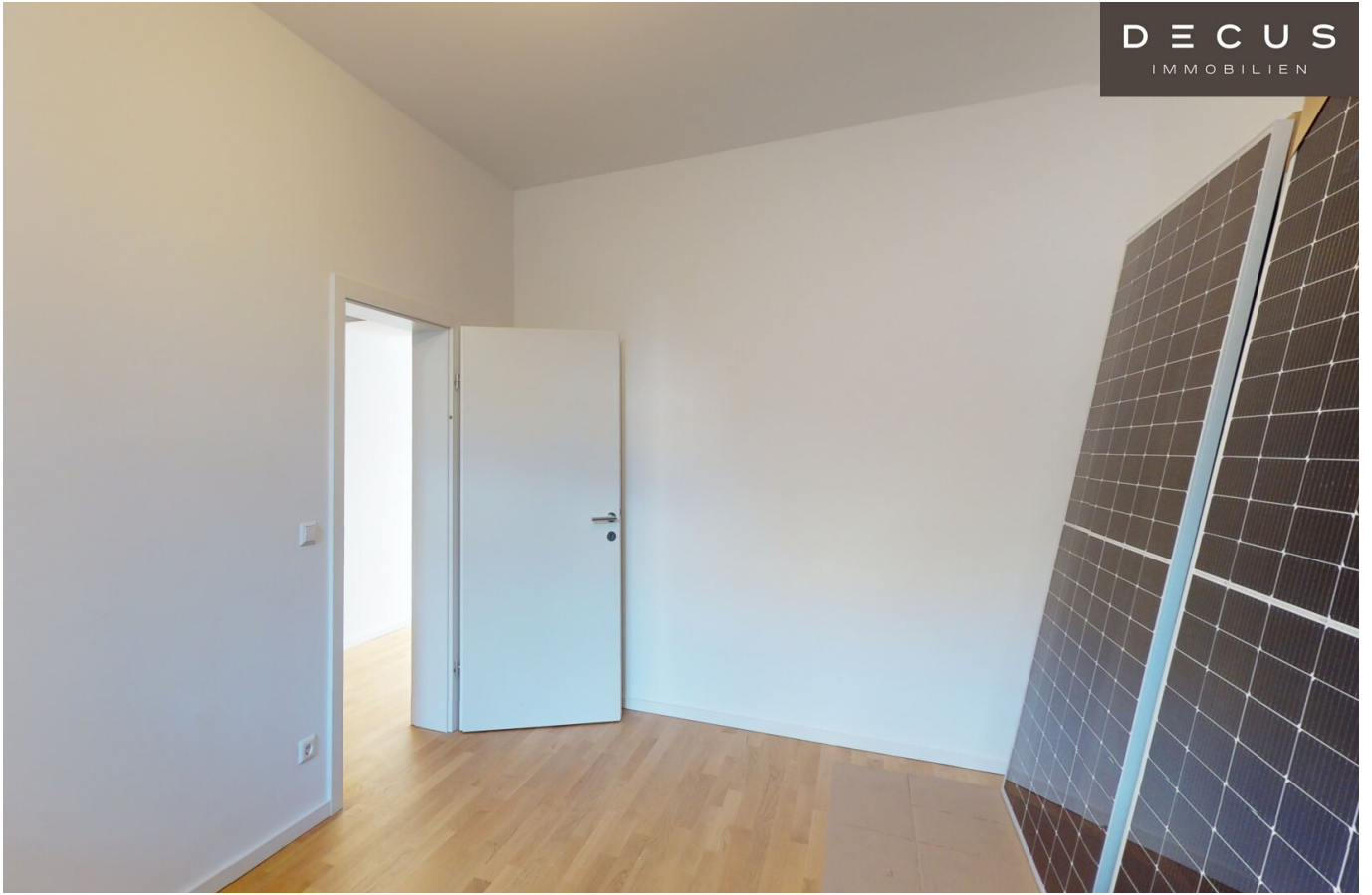
Claudia Resch

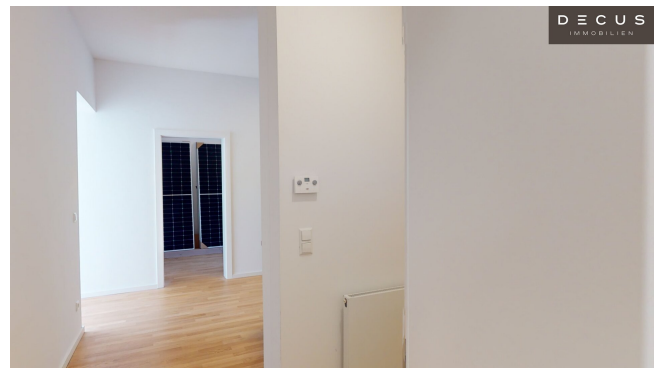


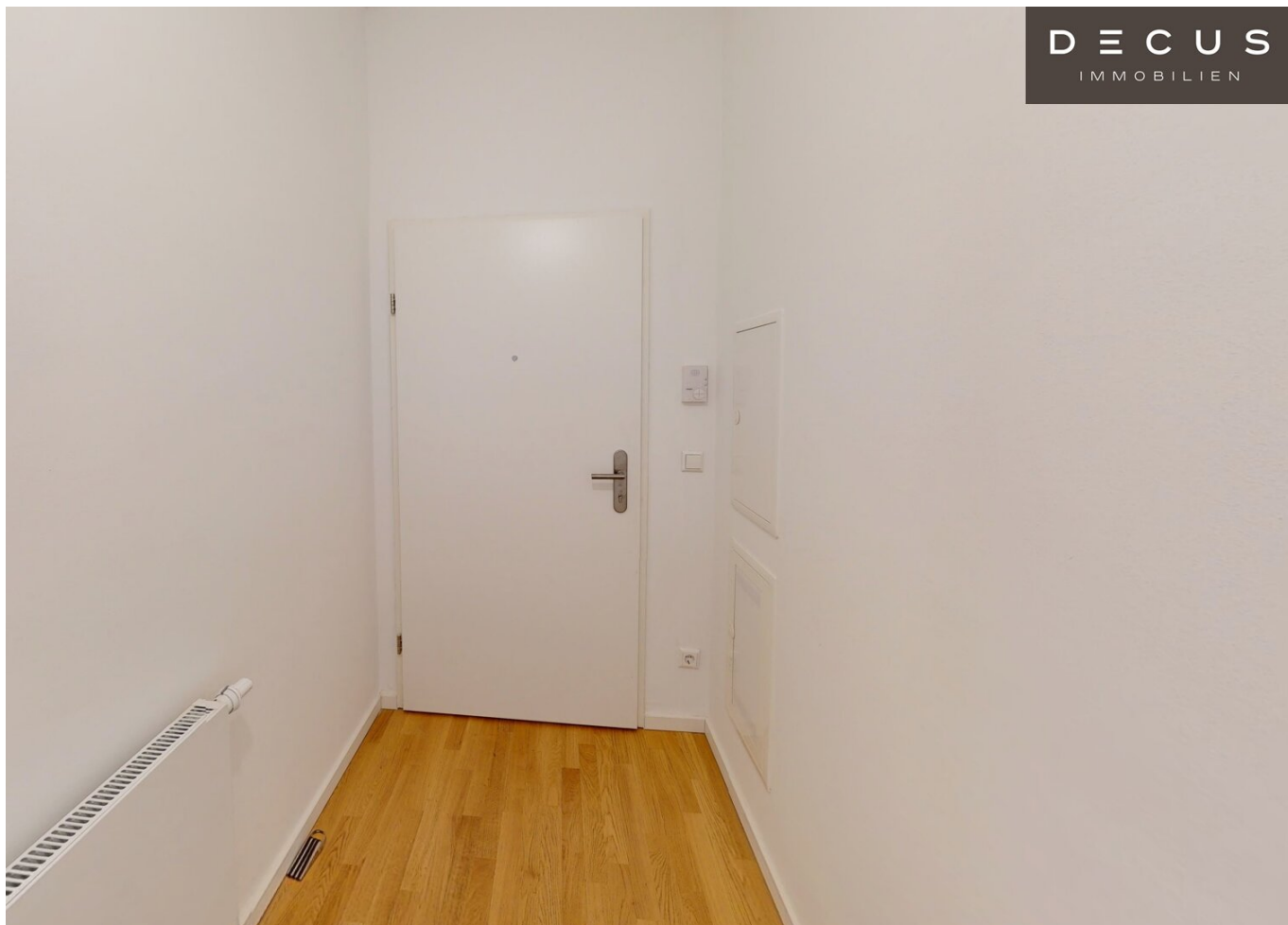


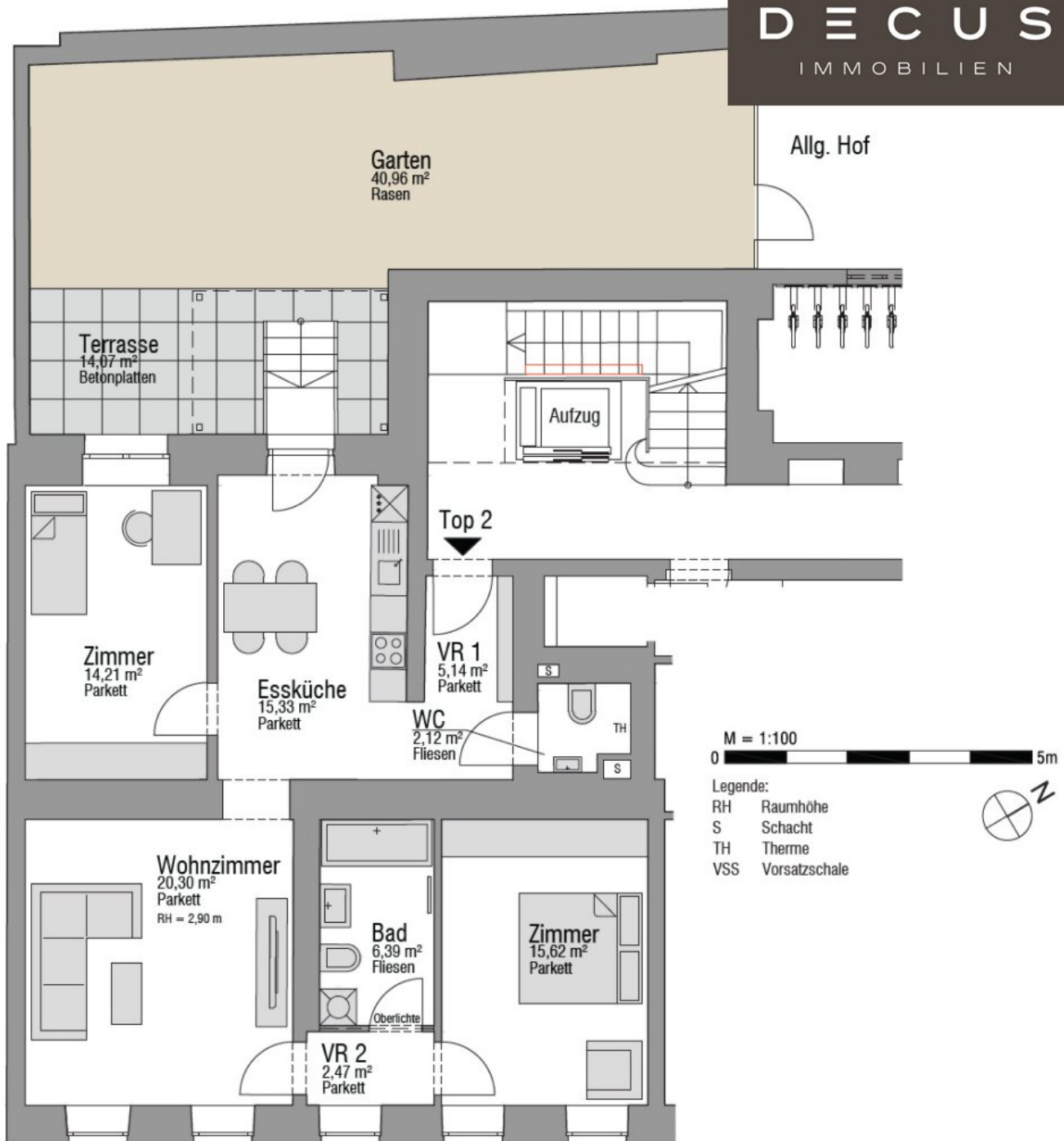


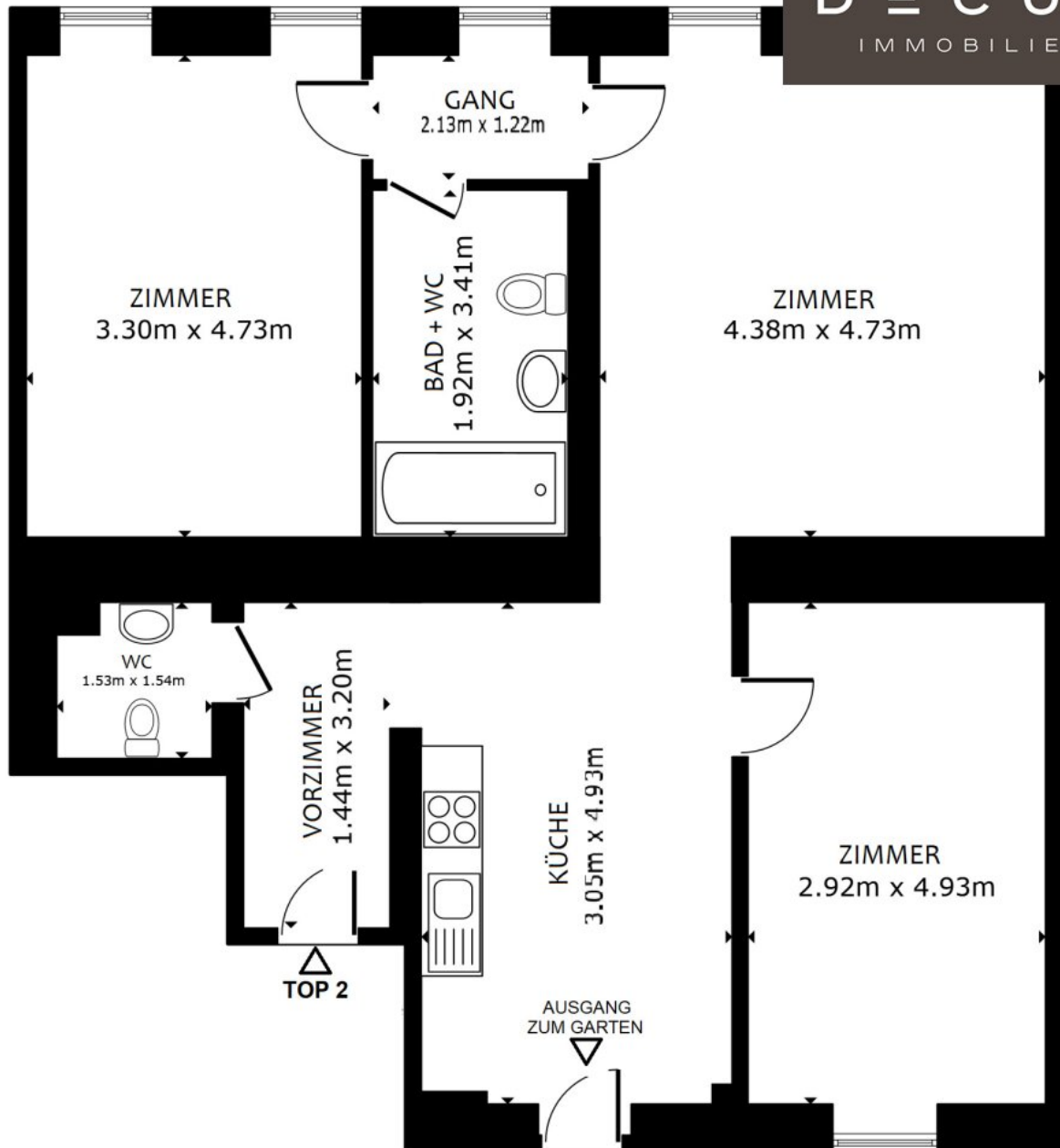


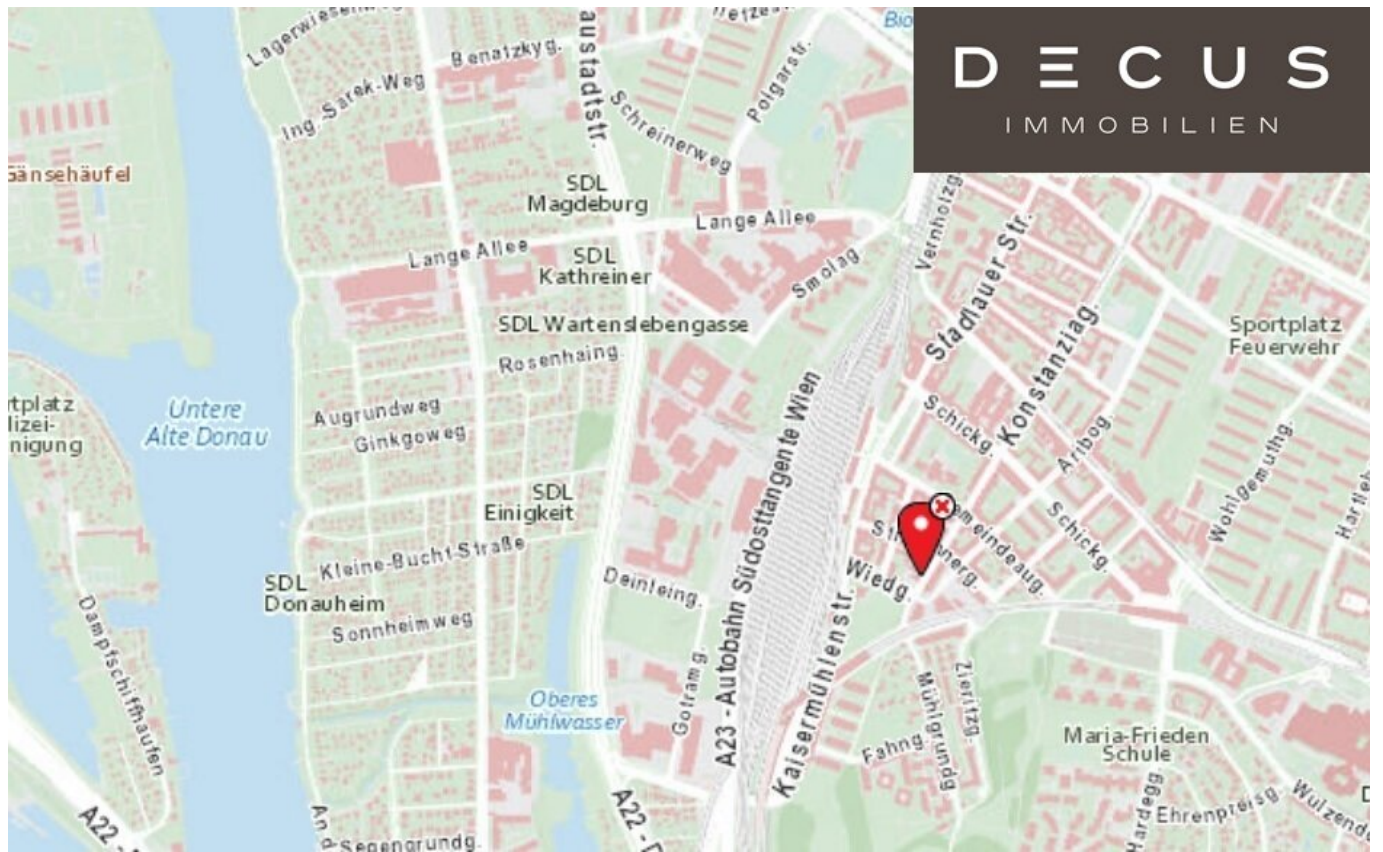




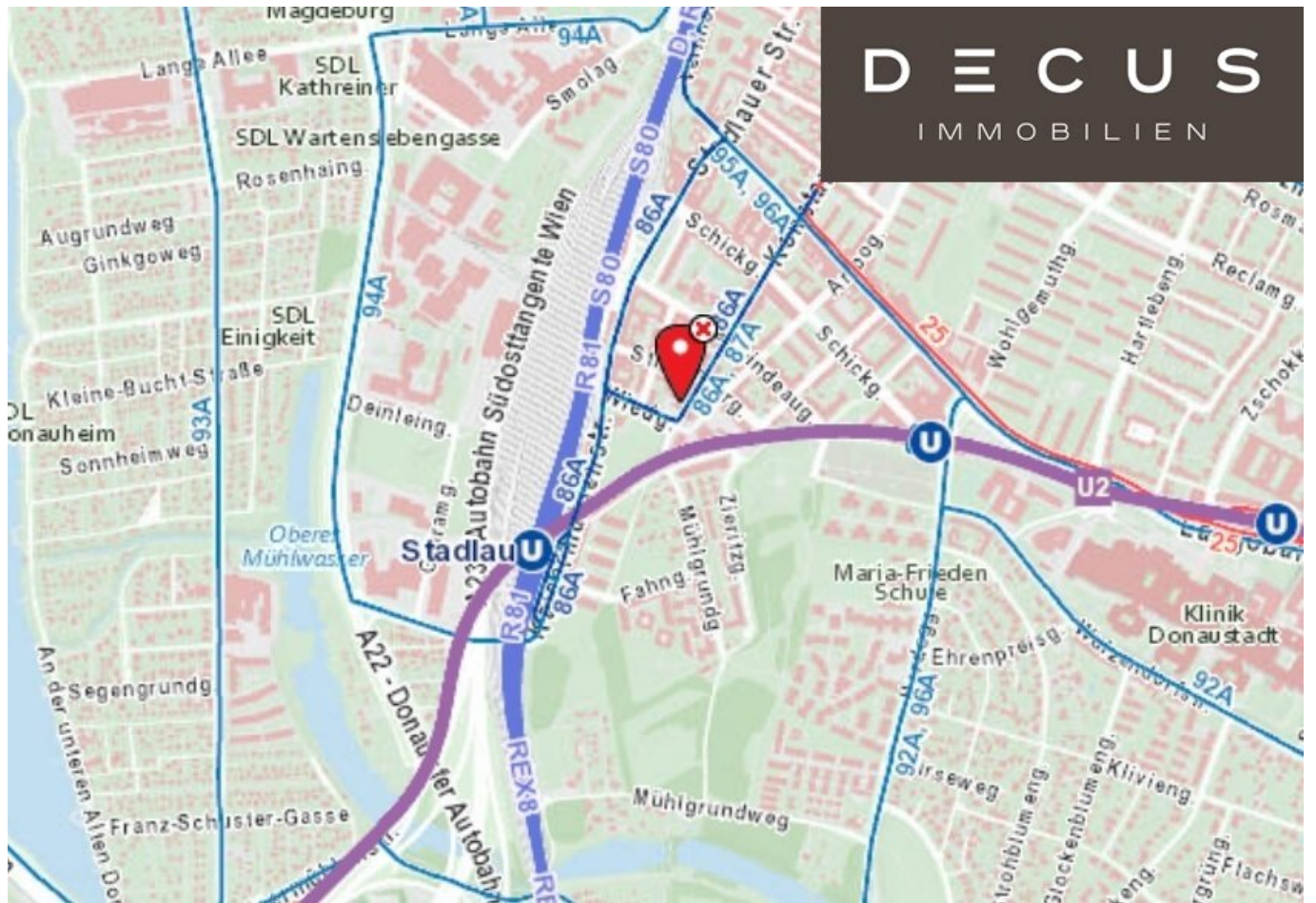








DECUS
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Helle, adaptierte Hochparterrrwohnung mit 3 Zimmern und Hofgarten

Objekt und Ausstattung

Die großzügige Wohnung ist im Hochparterre eines komplett sanierten, schönen Stilaltbaues aus 1912 situiert.

Sie wurde aufwendigst saniert und adaptiert

(bis auf den Garten, da gäbe es noch einiges zu tun)

und wurde lediglich zeitweilig als Büro verwendet.

Durch den Vorraum wird das Gäste-WC (mit Waschbecken) und die Küche erschlossen.

Hier ist eine komplett ausgestattete, moderne Küchenzeile zur Verfügung.

Der ca. 40m² große Hofgarten öffnet sich westlich aus dem zentralen, großen Küchenraum, sowie das hofseitige 3. Zimmer westlich und das straßenseitige, größere 1. Zimmer, östlich.

Ein Gang führt aus dem 1. Zimmer zum Bad und zum 2. Zimmer.

Das Bad hat Waschbecken, Badewanne, WC und WaMa-Anschluss.

Die Heizung und die Warmwasserbereitung

wird durch eine moderne Gasetagenheizung gewährleistet.

Es gehört ein über 10m² großer, trockener Kellerabteil zur Wohnung.

Die Wohnung ist in einem ausgezeichneten Zustand,

durch die Vierfachverglasung der Fenster ist es

in den straßenseitigen Zimmern gespenstisch still.

Die Wohnung wird, geräumt von den dargestellten Büromöbeln, leer übergeben.

Wir freuen uns Ihnen diese Wohnung präsentieren zu dürfen.

Raumaufteilung

- Vorzimmer
- WC
- Küche mit kompletter Einbauküche
mit Ausgang zum Hofgarten
- Zimmer
- Zimmer
- Gang
- Bad mit WC
- Zimmer

Preis

Kaufpreis 390.000.-

Provision: 3% ses KP. +20% USt.

Lage und Umgebung

Die Wohnung hat durch die Nähe zur Erzherzog Karl Straße

und zur Stadlauer Straße eine gute infrastrukturelle Versorgung.

Durch die nahegelegenen Stationen der Buslinien 86A, 87A, 95A, 96A,

und der Straßenbahnlinie 25, sowie durch die nicht weit befindliche

U2-Stationen Stadlau und Hardeggasse ist eine gute Verkehrsanbindung gegeben.

Auch die Auffahrt zur Stadtautobahn ist in unmittelbarer Nähe.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Claudia Resch** unter der Mobilnummer **+43 699 170 56 271** und per E-Mail unter **resch@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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <3.250m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap