

**| REIHENHAUS MIT GARTEN | PROVISIONSFREI |  
BELAGSFERTIG**



**Objektnummer: 1139791**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Lesergasse                       |
| Art:                          | Haus - Reihenhaushaus            |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1110 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 131,99 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche:                   | 250,24 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 6                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 2                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Garten:                       | 59,64 m <sup>2</sup>             |
| Keller:                       | 36,71 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 39,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73                           |
| Kaufpreis:                    | 739.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

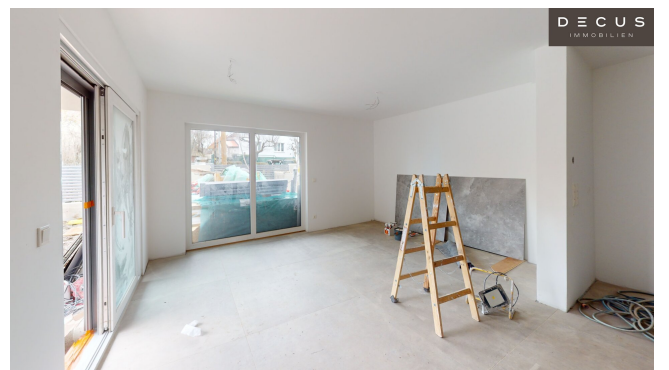
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicolas Putzlager**



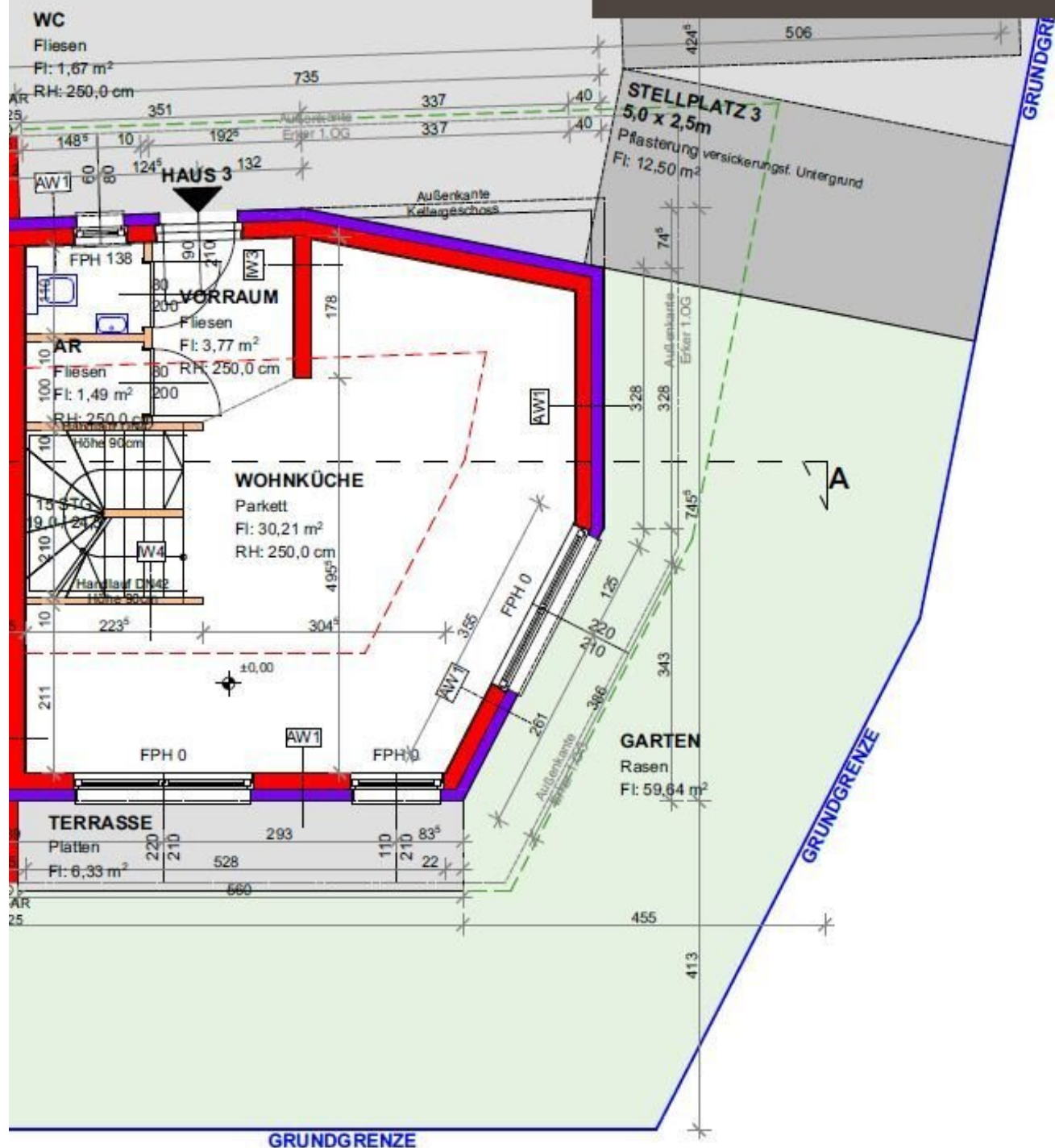




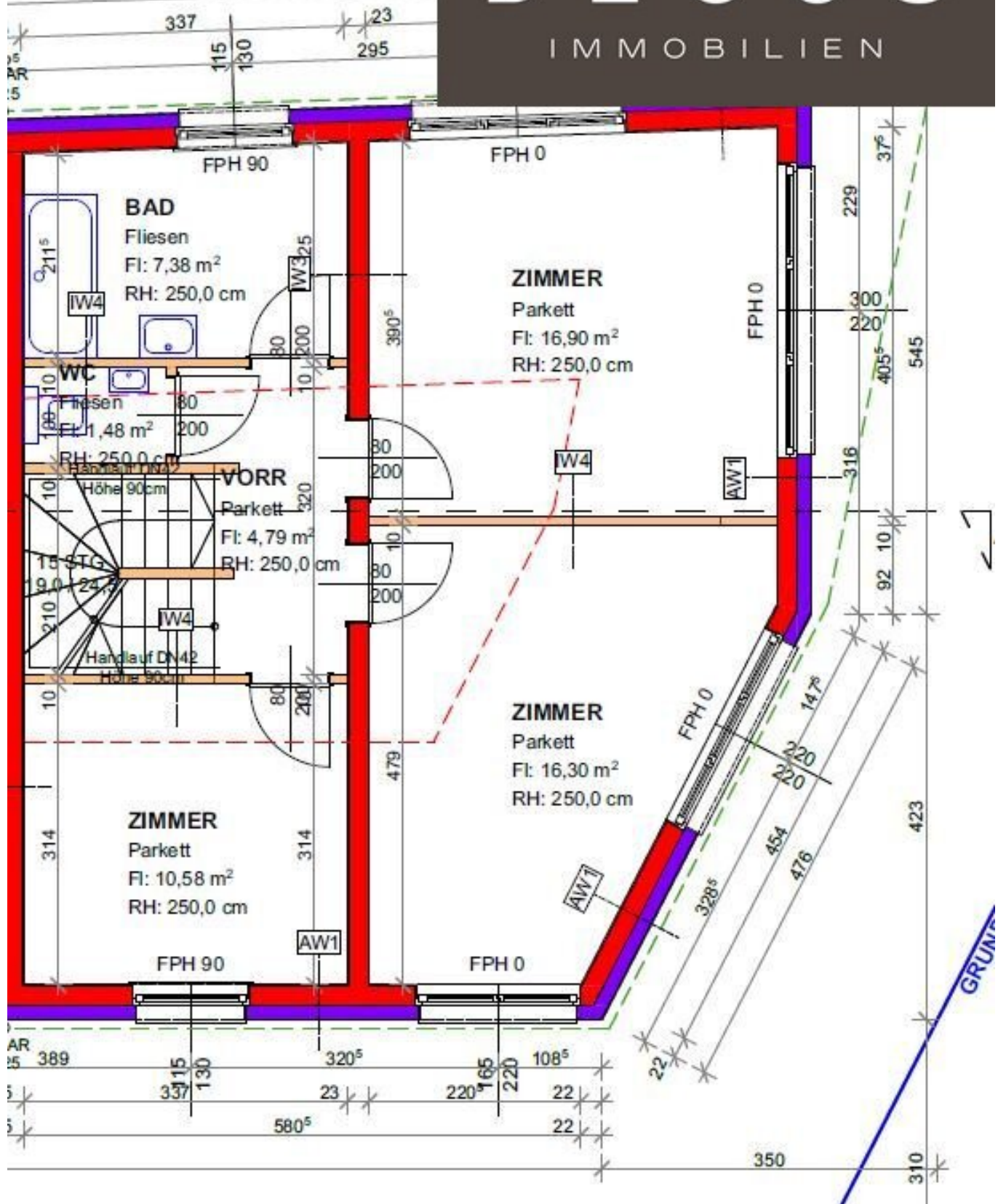






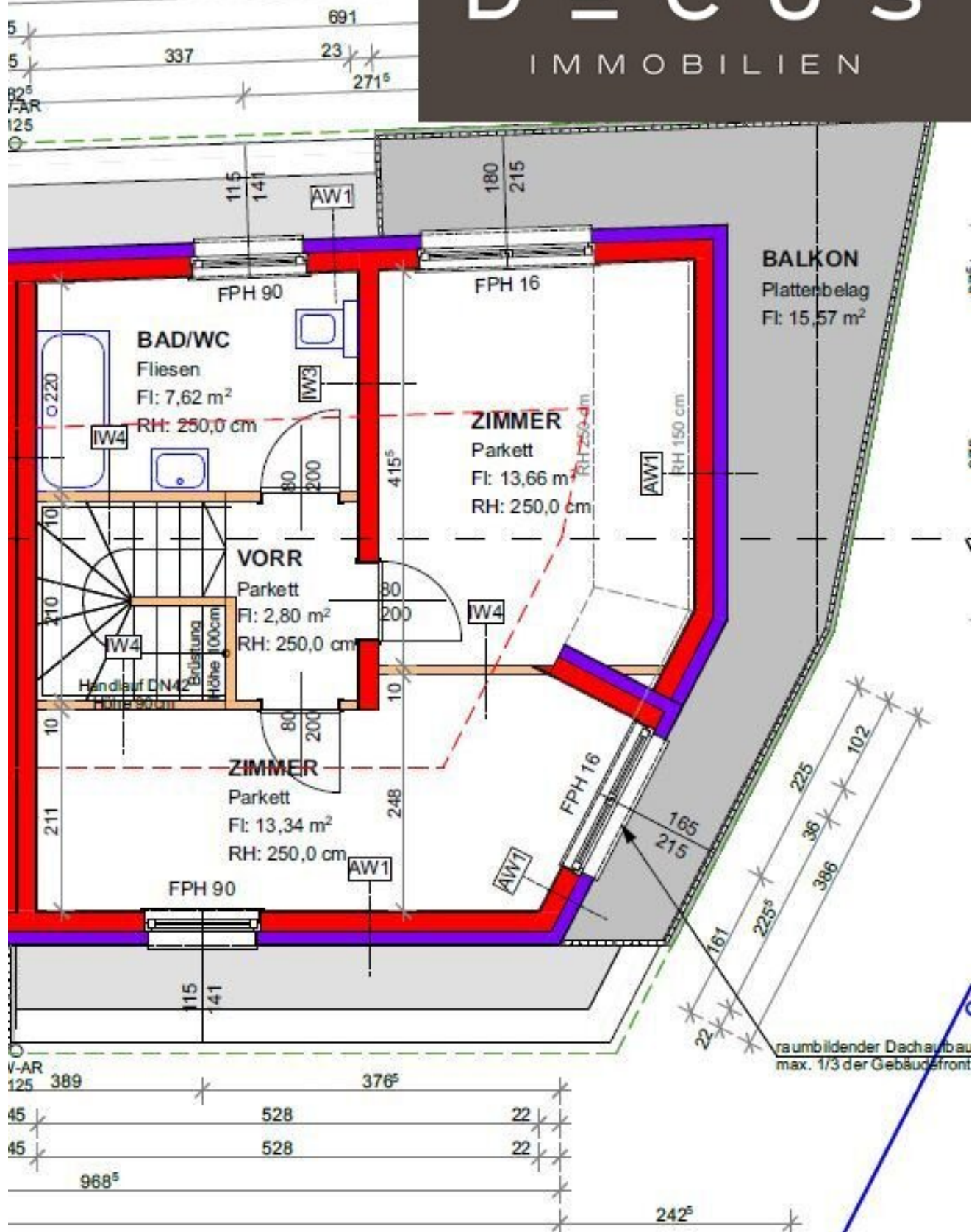


**DECUS**  
IMMOBILIEN



# DECUS

## IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im 11. Bezirk in Wien!

## Informationen zum Objekt und Ausstattung:

Dieses exklusive Neubau-Reihenhaus bietet nicht nur modernes Wohnen, sondern auch eine hochwertige Ausstattung, die höchsten Wohnansprüchen gerecht wird.

Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, die großzügig auf 3 Etagen verteilt sind. Der Fußboden wird durch eine effiziente Fußbodenheizung erwärmt, die nicht nur für angenehme Wärme, sondern auch für eine energieeffiziente Lösung sorgt. Die Wärmepumpe von "Vaillant" garantiert dabei eine nachhaltige und umweltfreundliche Beheizung des Hauses.

Die Fenster stammen von "cocon" und bieten nicht nur eine moderne Optik, sondern auch eine ausgezeichnete Wärme- und Schalldämmung. Die Außenjalousien sorgen für Privatsphäre und ermöglichen es, das Tageslicht nach individuellen Vorlieben zu regulieren.

Der Keller bietet weitere Möglichkeit zum Aufenthalt oder als Stauraum.

Das Reihenhaus wird belagsfertig verkauft, was Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihr neues Zuhause nach Ihren persönlichen Vorstellungen und Wünschen zu gestalten.

## Schlüsselfertig:

Die Sanitärräume beeindrucken mit Großformatfliesen im Maß von 120x240cm, die nicht nur elegant aussehen, sondern auch leicht zu pflegen sind. In den Aufenthaltsräumen erwartet Sie hochwertiges Parkett, das nicht nur warme Atmosphäre schafft, sondern auch Langlebigkeit verspricht.

Bitte beachten Sie, dass die Fotos das Musterhaus 1 darstellen. Diese Bilder dienen der Darstellung des bezugsfertigen Zustandes.

Der großzügige Garten und die Freiflächen bieten Raum für Entspannung und gemütliche Stunden im Freien.

Provisionsfrei für den Käufer – hier erwartet Sie ein einzigartiges Wohnerlebnis ohne

zusätzliche Kosten.

### **Raumaufteilung:**

Die Raumaufteilung dieses Reihenhauses ist durchdacht und bietet genügend Platz für individuelle Lebensgestaltung. Im Erdgeschoss befinden sich der großzügige Wohn- und Essbereich, die moderne Küche sowie ein Gäste-WC. Die großen Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre.

Im Obergeschoss und Dachgeschoß erwarten Sie vier Schlafzimmer, die sich ideal für Familien oder als Büro- und Gästezimmer eignen. Zwei Badezimmer bieten Komfort und Funktionalität.

### **Lage:**

Die Immobilie befindet sich in einer ansprechenden Lage im 11. Bezirk in Wien, nur einen kurzen Weg von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt. Die ruhige Umgebung und dennoch eine optimale Anbindung an die Stadt.

Dieses Reihenhaus ist die perfekte Wahl für anspruchsvolle Käufer, die modernes Wohnen in Kombination mit hoher Lebensqualität suchen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um dieses exklusive Angebot persönlich zu entdecken.

### **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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <750m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <750m  
Universität <2.250m  
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <750m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap