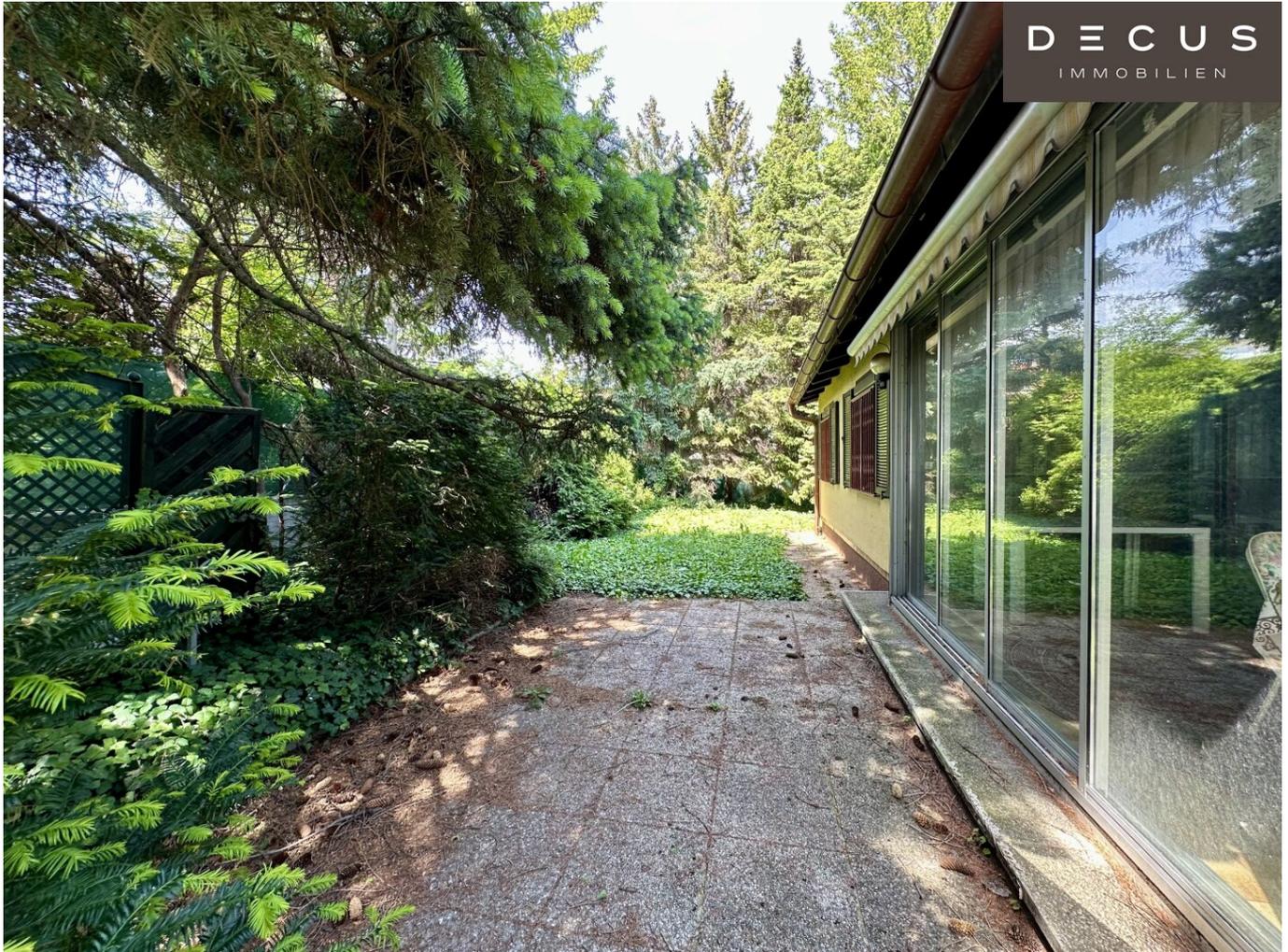


**| MALERISCHER 800m<sup>2</sup> EIGENGRUND | KURPARK  
OBERLAA**



**Objektnummer: 1140165**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Palisagasse 1A
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1976
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	70,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	800,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	800,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>F</b> 191,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>G</b> 4,40
Kaufpreis:	593.600,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Günther Wohlgenannt**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien

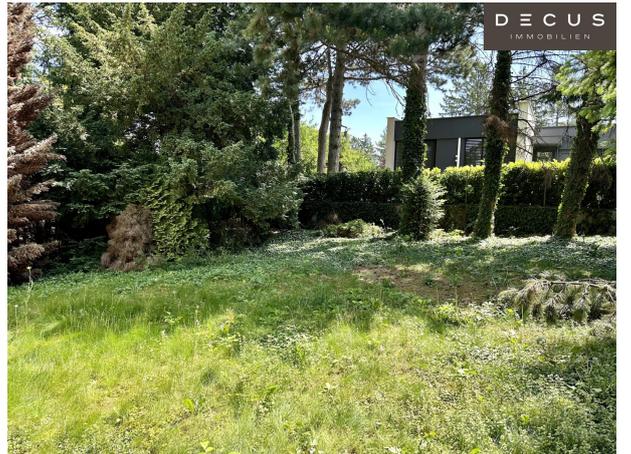
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



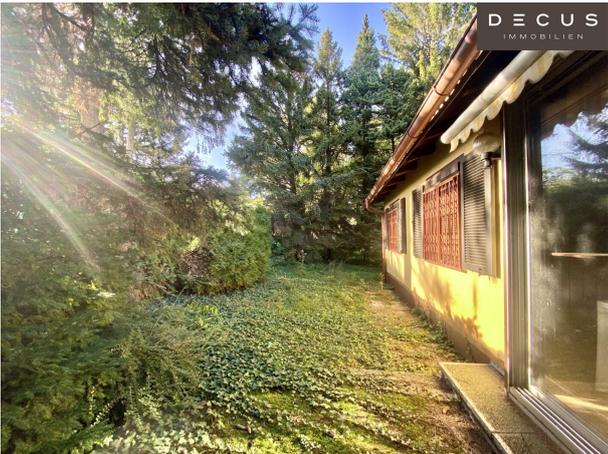
DECUS  
IMMOBILIEN



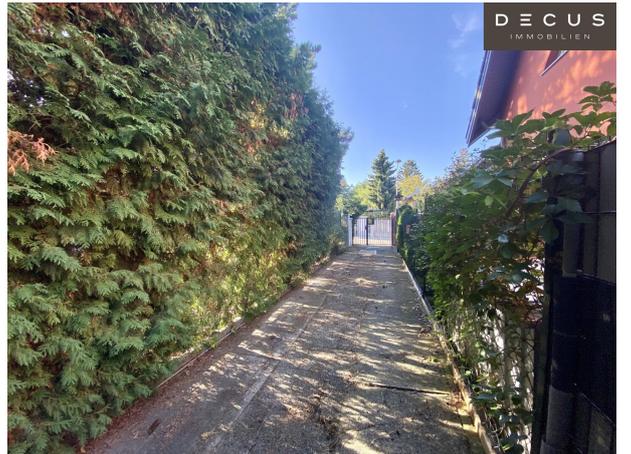
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



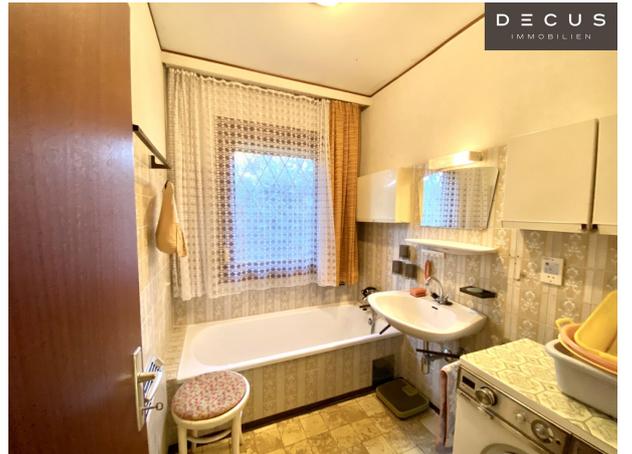
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

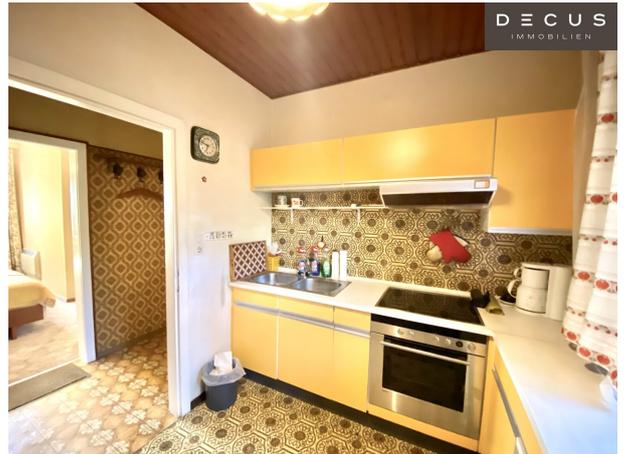




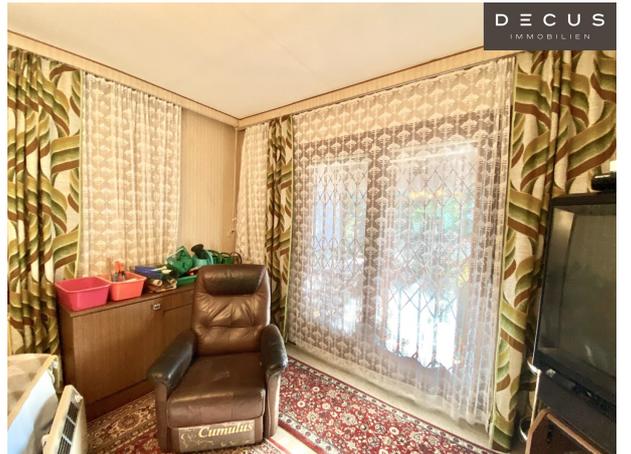
DECUS  
IMMOBILIEN



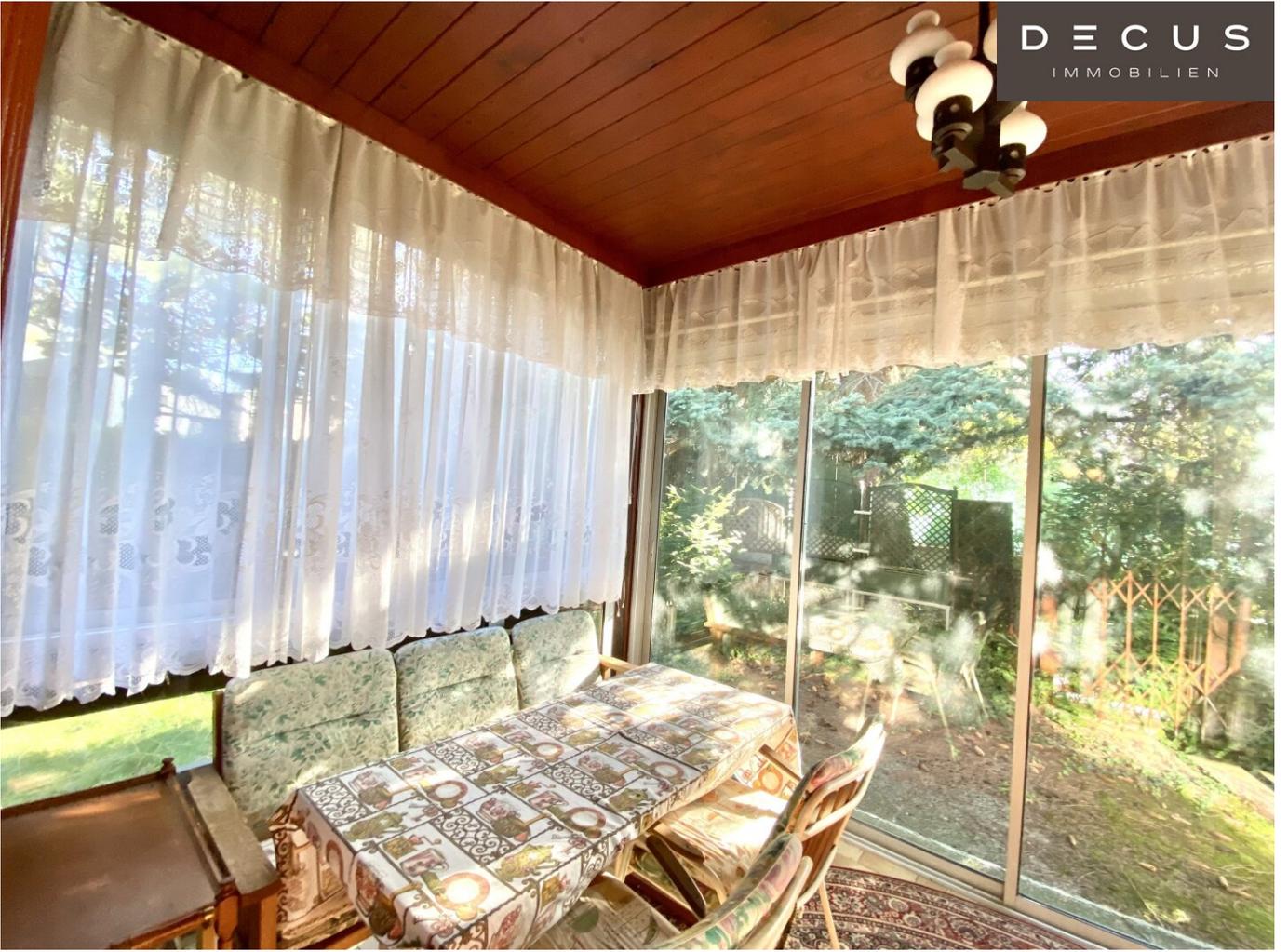
DECUS  
IMMOBILIEN



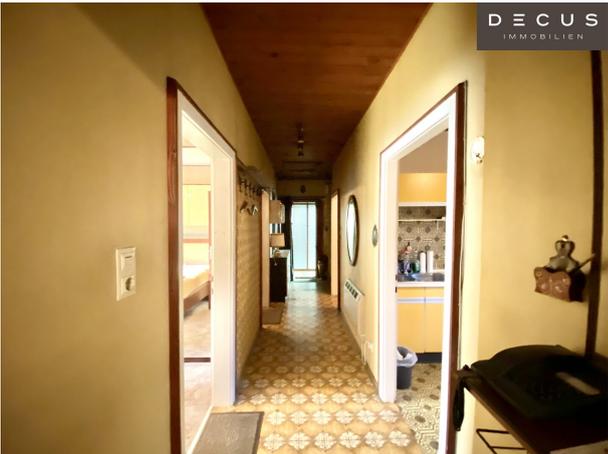
DECUS  
IMMOBILIEN



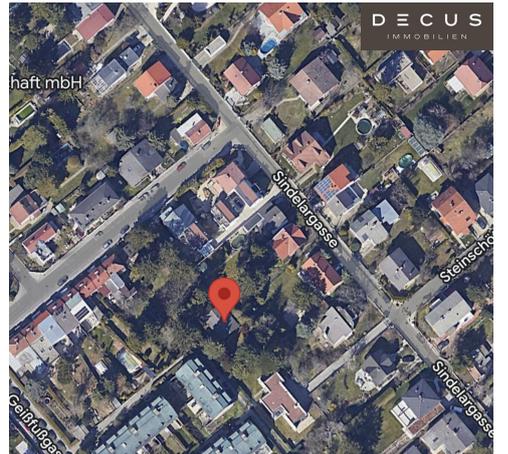
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

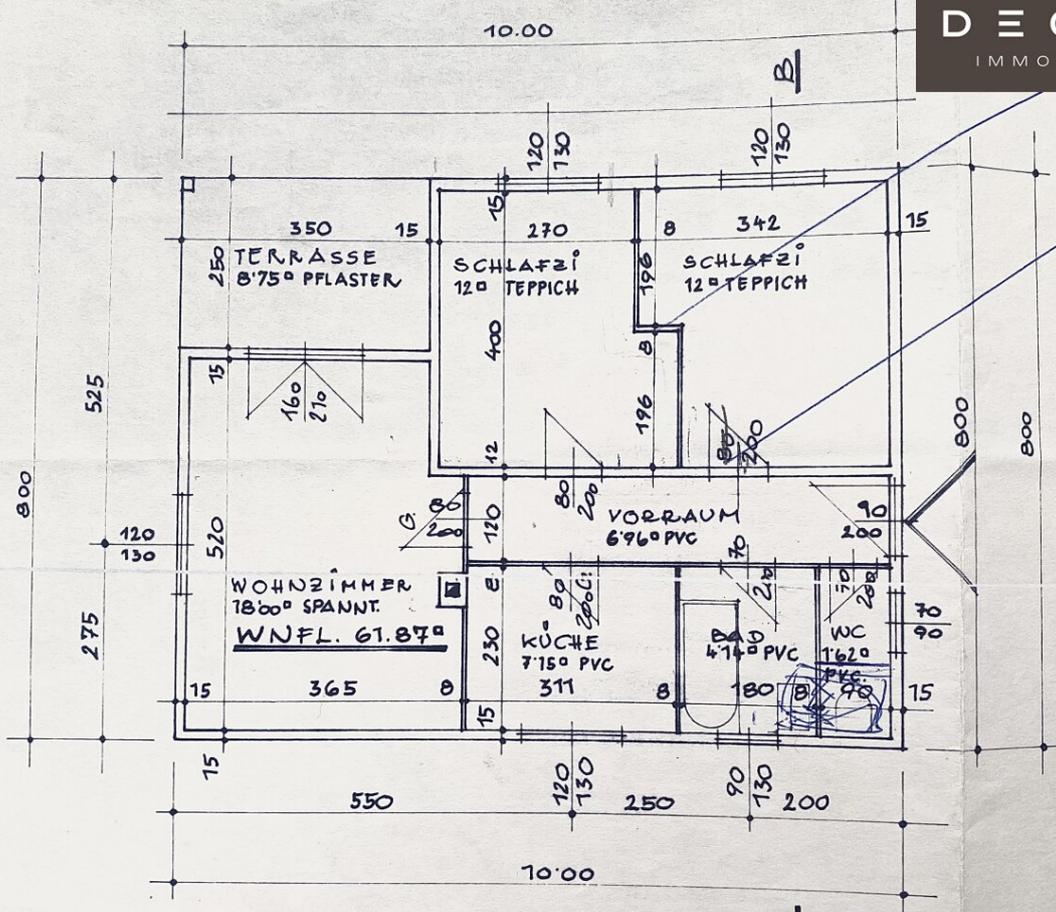


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





ERDGESCHOSS

A

haft mbH

Sindelargasse

Steinschö

Sindelargasse

Geißfußgas



## Objektbeschreibung

Dieses kleine Einfamilienhaus auf herrlichem 800m<sup>2</sup> Eigengrund bietet Gemütlichkeit und lädt Sie ein, den Charme vergangener Jahrzehnte zu erleben.

Das **vollmöblierte** Haus erstreckt sich über eine großzügige Fläche und befindet sich in der bezaubernden Palisagasse, einer ruhigen und dennoch gut erreichbaren Wohngegend im **10. Bezirk** von Wien.

### Informationen zum Objekt und Ausstattung:

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein langer Flur, über welchen Sie zentral in alle Zimmer des Hauses gelangen.

Im Eingangsbereich auf der linken Seite befindet sich ein **WC** mit Fenster, daneben findet sich das **Bad**, ebenfalls mit einem Fenster und einer **Badewanne**.

Auf der rechten Seite des Flurs gibt es **zwei großzügig geschnittene Zimmer** mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Hier haben Sie Raum für Ihre persönlichen Bedürfnisse.

Gegenüber liegt die separate, **vollständig ausgestattete Küche**, welche ausreichend Platz für Ihre kulinarischen Kreationen bietet.

Am Ende des Flurs befindet sich das geräumige **Wohnzimmer** mit Zugang zum Highlight des Hauses, dem **Wintergarten**. Dieser helle und einladende Platz ist der ideale Ort, um die Sonne das ganze Jahr über zu genießen. Hier können Sie sich entspannen, Pflanzen kultivieren oder einfach nur die Aussicht auf das Grüne genießen.

Die Liegenschaft besticht mit ihrer **üppigen Gartenfläche**, welche genügend Platz für Outdoor-Aktivitäten, Gartenpartys oder einfach nur zum Entspannen in der Sonne und Frischluft bietet. Gestalten Sie den Garten nach Ihren Wünschen und schaffen Sie Ihre persönliche grüne Oase!

Das Fertigteilhaus wird mittels Elektroradiatoren beheizt.

Das Haus wird **vollständig möbliert** übergeben!

### Raumaufteilung:

- Vorraum/Flur
- WC
- Badezimmer
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Küche
- Wohnzimmer mit Wintergarten
- teilweise Unterkellerung des Hauses

Das **Grundstück ist exakt 800 m<sup>2</sup> groß**, das Haus hat rund 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus Keller und zusätzlich Wintergarten und Terrasse.

### **Lage:**

Die Palisagasse 1A befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohngegend im 10. Bezirk von Wien, direkt zwischen dem **Kurpark Oberlaa** und dem **Erholungsgebiet Laaer Wald**.

In der Umgebung finden Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken.

Das nahe gelegene öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht eine bequeme Anbindung an das Stadtzentrum von Wien (U1) und anderen Orten.

### **Fazit:**

Dieses charmante Einfamilienhaus aus den Siebzigern bietet eine einzigartige Gelegenheit, in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohngegend in Wien zu leben.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren. Wir

freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause vorzustellen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Mag. Günther Wohlgemannt** unter der Mobilnummer **+43 676 60 27 239** und per E-Mail unter **wohlgemannt@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. 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 <1.525m  
Apotheke <600m  
Klinik <2.075m  
Krankenhaus <4.350m

### **Kinder & Schulen**

Schule <625m  
Kindergarten <600m  
Universität <1.700m  
Höhere Schule <3.625m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <600m  
Einkaufszentrum <1.200m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.675m

### **Verkehr**

Bus <350m  
U-Bahn <1.575m  
Straßenbahn <1.925m  
Bahnhof <1.275m  
Autobahnanschluss <1.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap