

**# 800m² KURPARK OBERLAA # GRÜNRUHELAGE #
EINFAMILIENHAUS**



Objektnummer: 1140156

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Palisagasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1976
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Nutzfläche:	800,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	800,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 191,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,40
Kaufpreis:	593.600,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

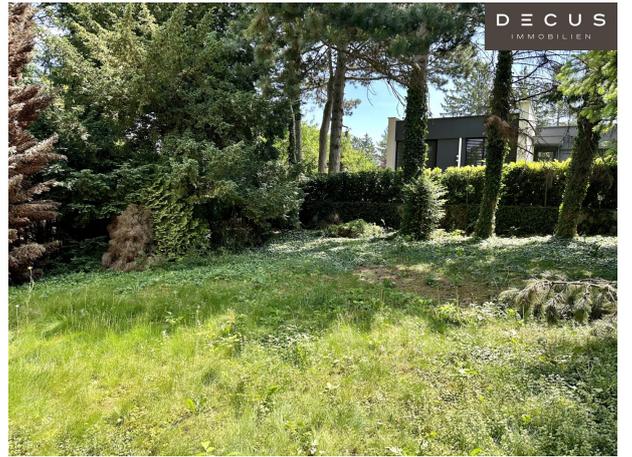
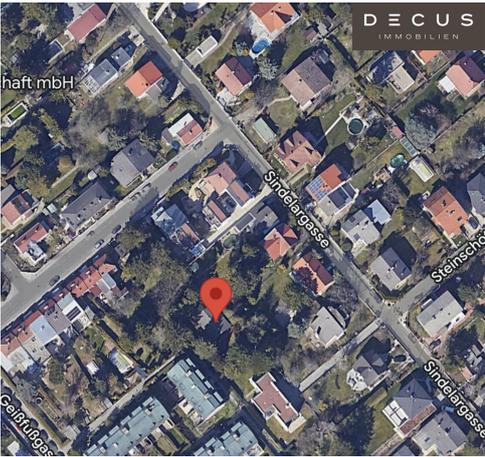
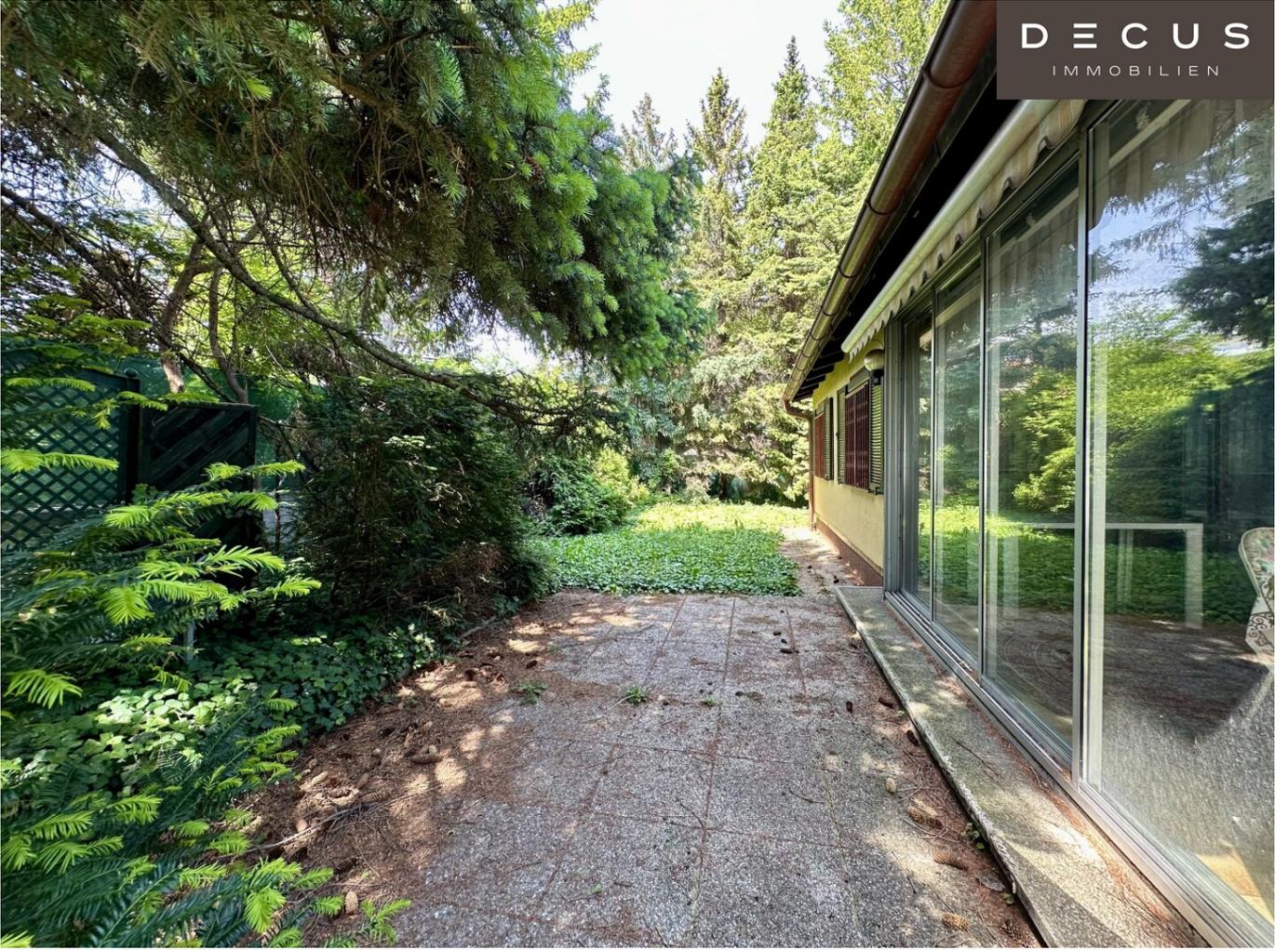
Ihr Ansprechpartner



Paulina Joven

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



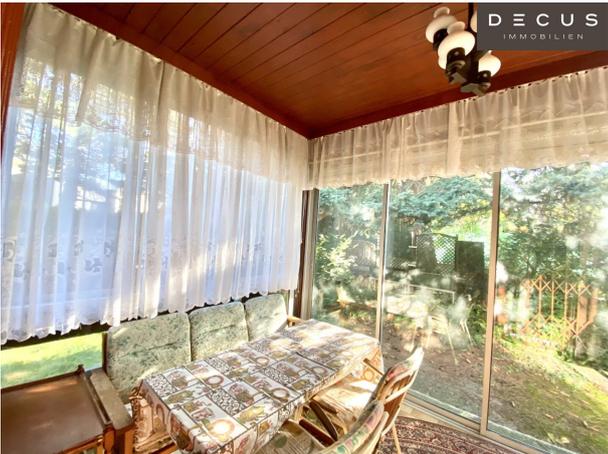
DECUS
IMMOBILIEN



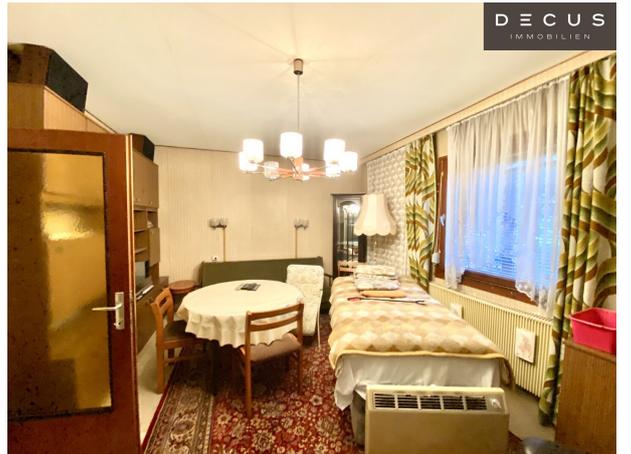
DECUS
IMMOBILIEN



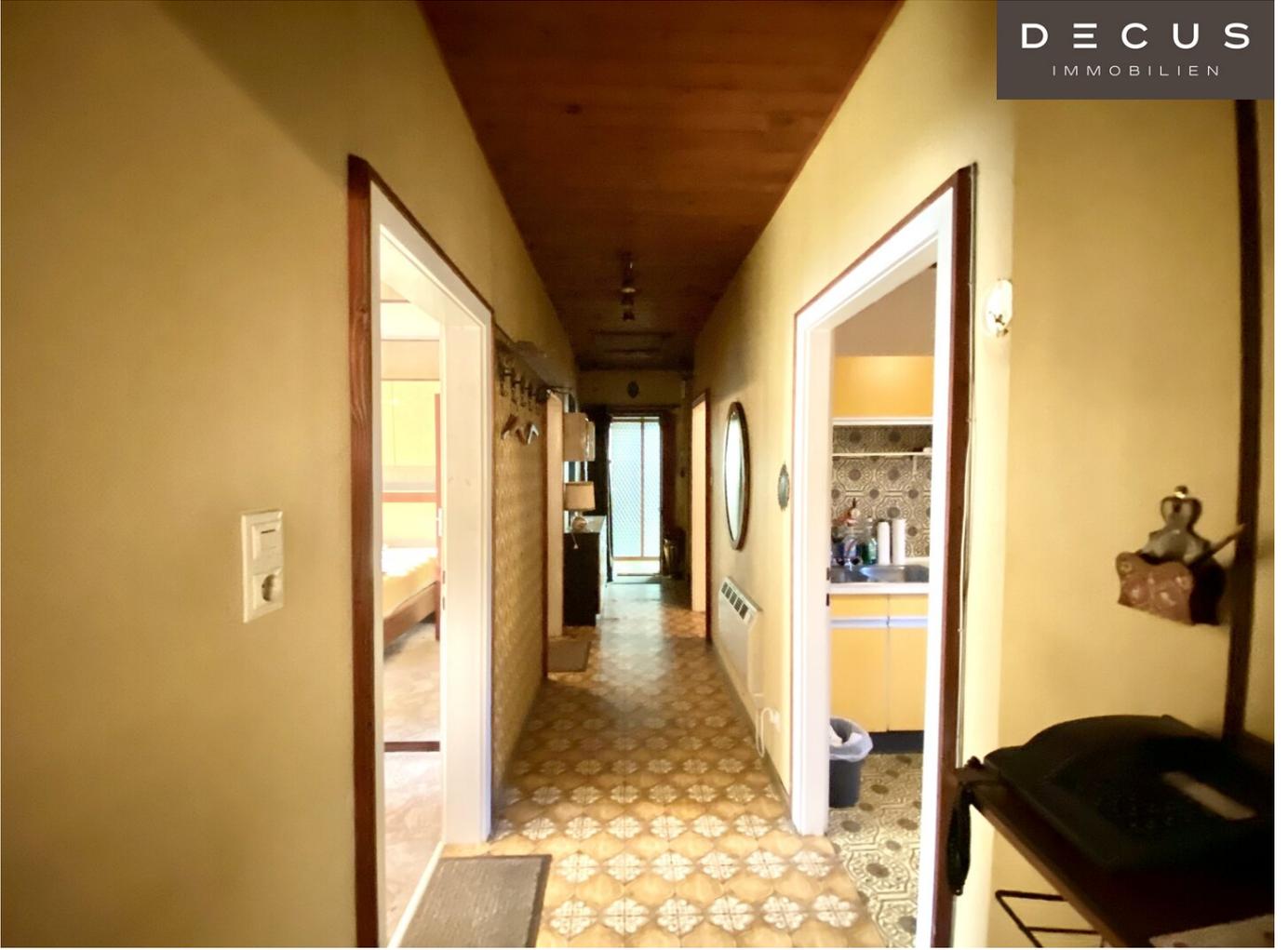
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

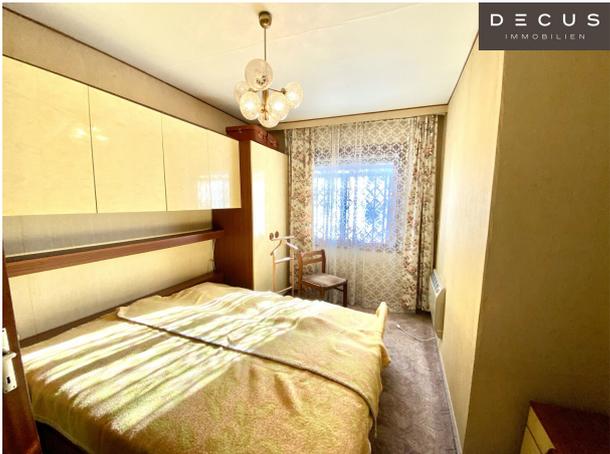


DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

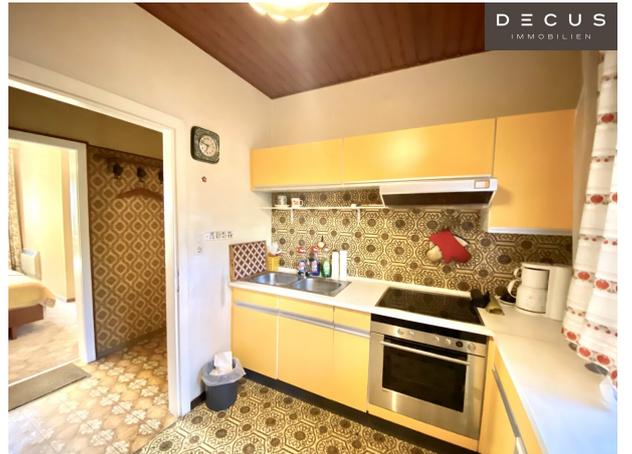




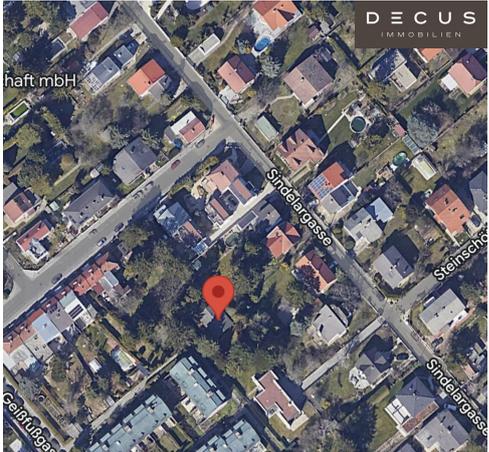
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN





haft mbH

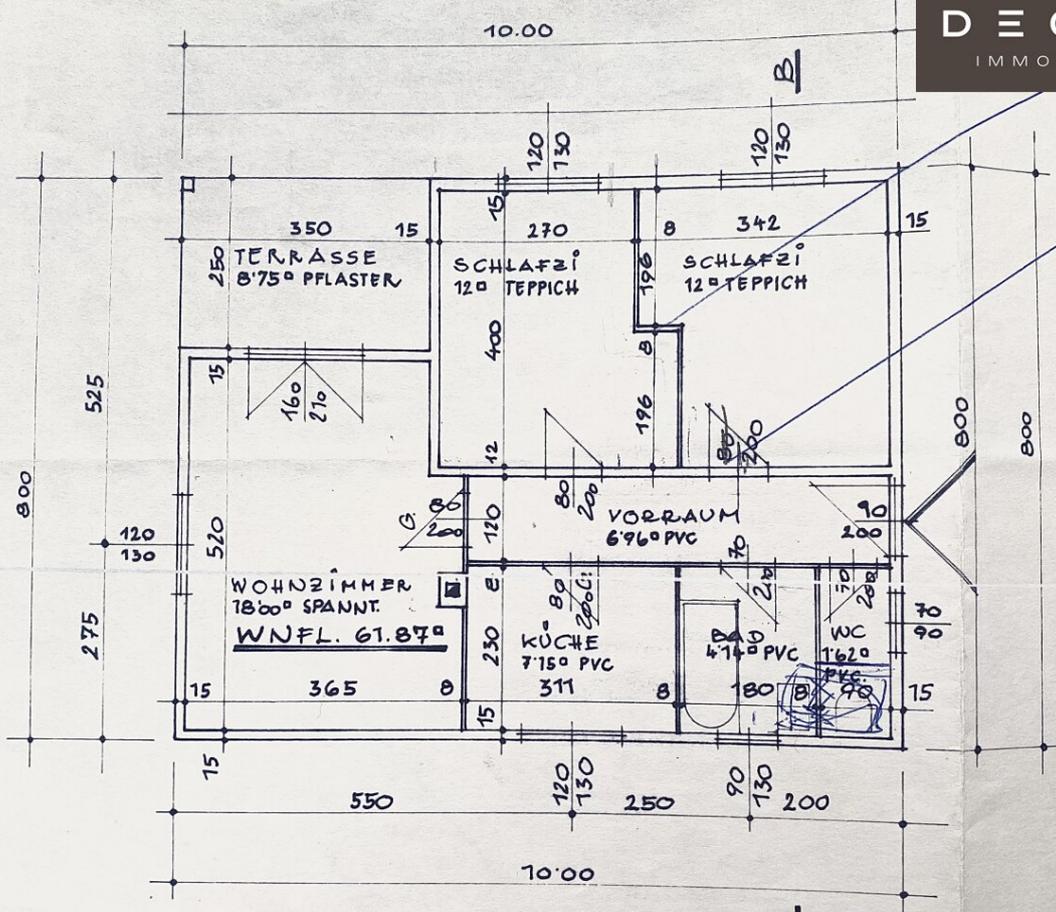
Sindelargasse

Steinschö

Sindelargasse

Geißfußgas





ERDGESCHOSS

A

Objektbeschreibung

Dieses reizvolle Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1976, bietet Gemütlichkeit und lädt Sie ein, den nostalgischen Charme vergangener Jahrzehnte zu erleben. Eine umfassende Sanierung ist nötig, ein gänzlicher Neubau bietet sich auch an.

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 m² groß**, das Haus hat rund 62 m² 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 **Frau Paulina Joven** unter der Mobilnummer **+43 660 74 55 917** und per E-Mail unter **joven@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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang

der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.750m
Apotheke <750m
Klinik <2.250m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <750m
Universität <1.750m
Höhere Schule <3.750m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.750m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.750m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap