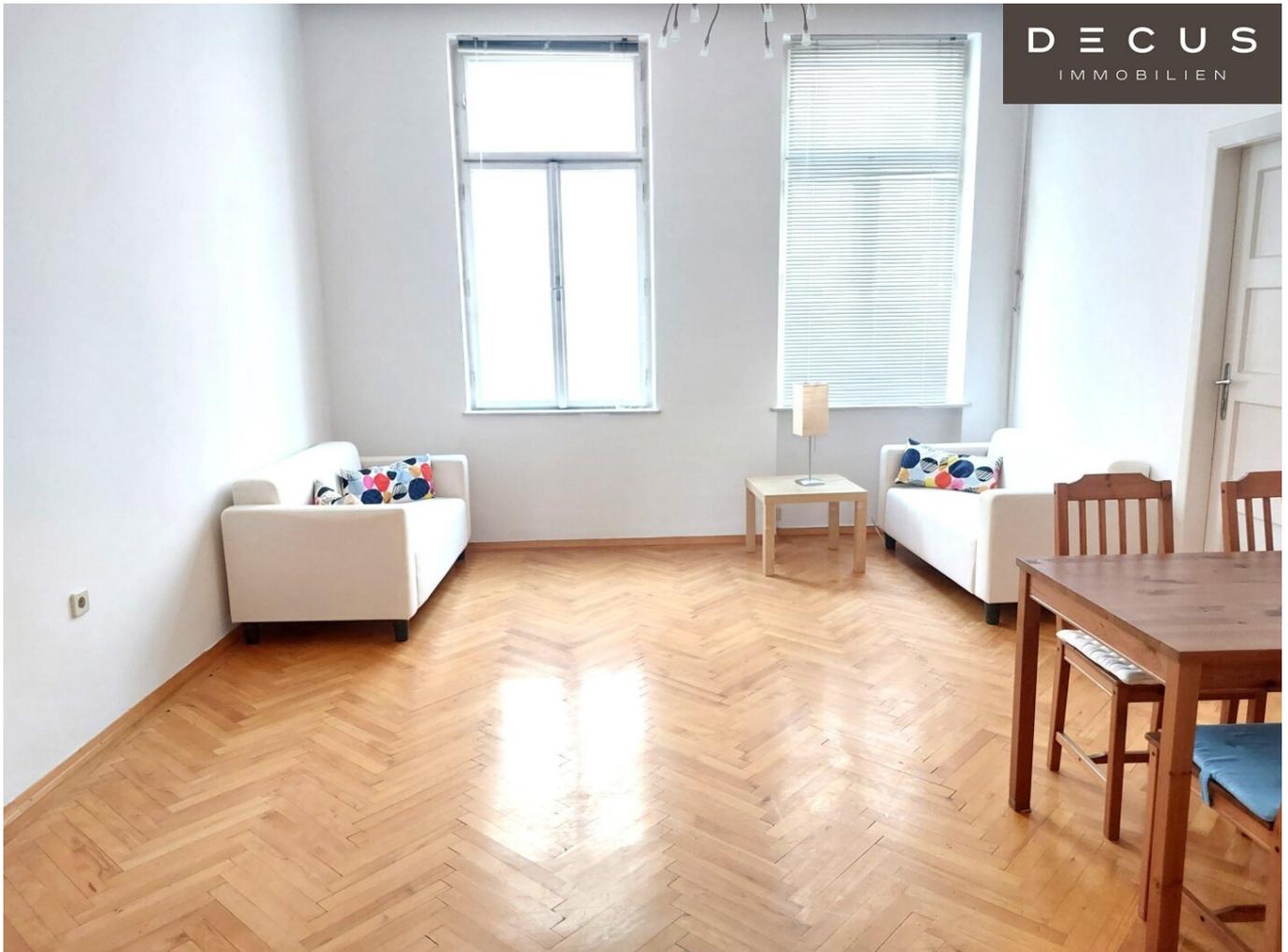


**CHARMANTE | SÜDSEITIGE | 54m² 2 ZIMMER WOHNUNG |
WOHNKÜCHE | IN SIEVERING | ANSCHAUEN UND
EINZIEHEN**



Objektnummer: 1142862

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sollingergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	54,13 m ²
Nutzfläche:	54,13 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 129,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,30
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	112,90 €
USt.:	11,29 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

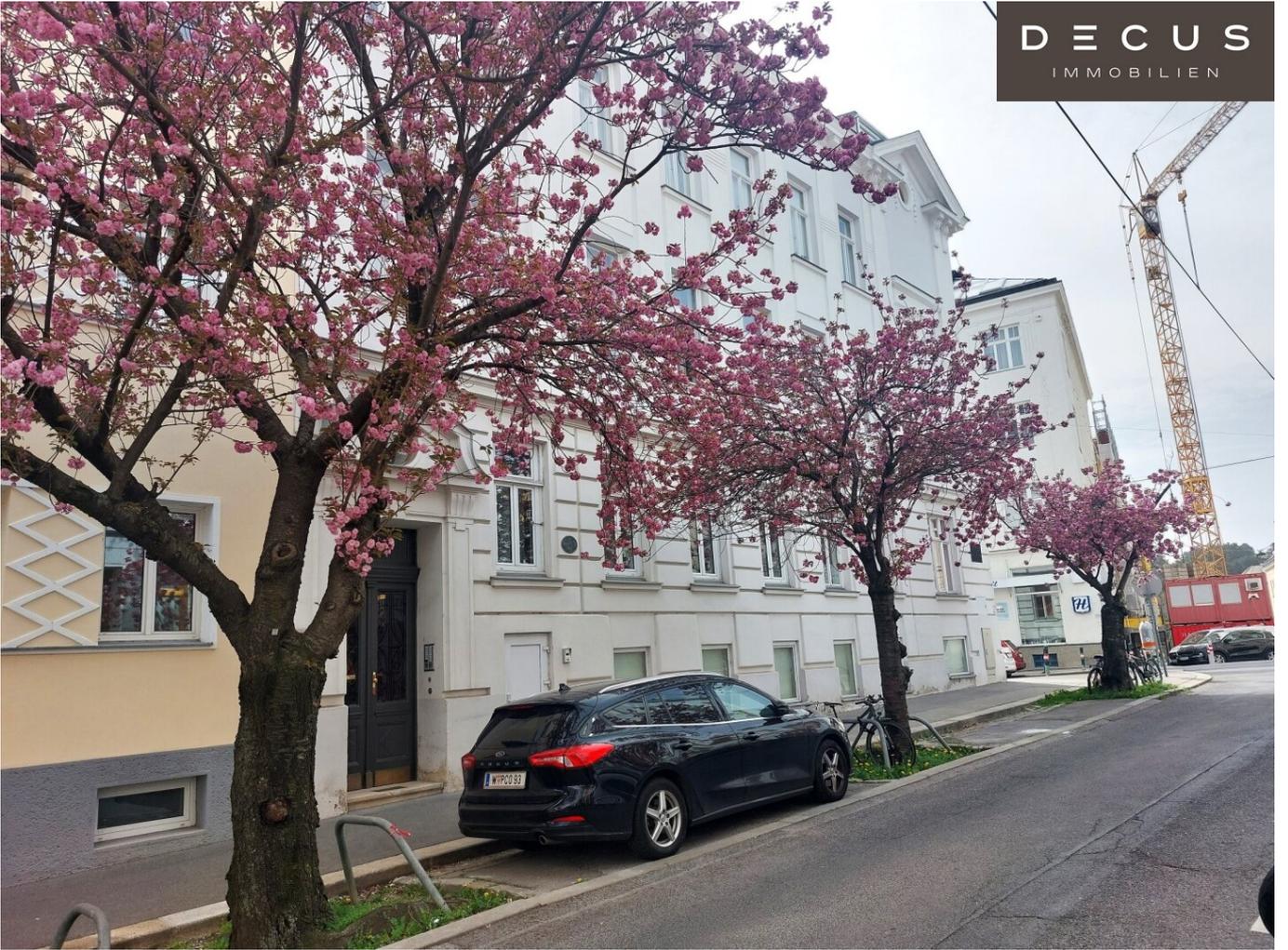
Ihr Ansprechpartner



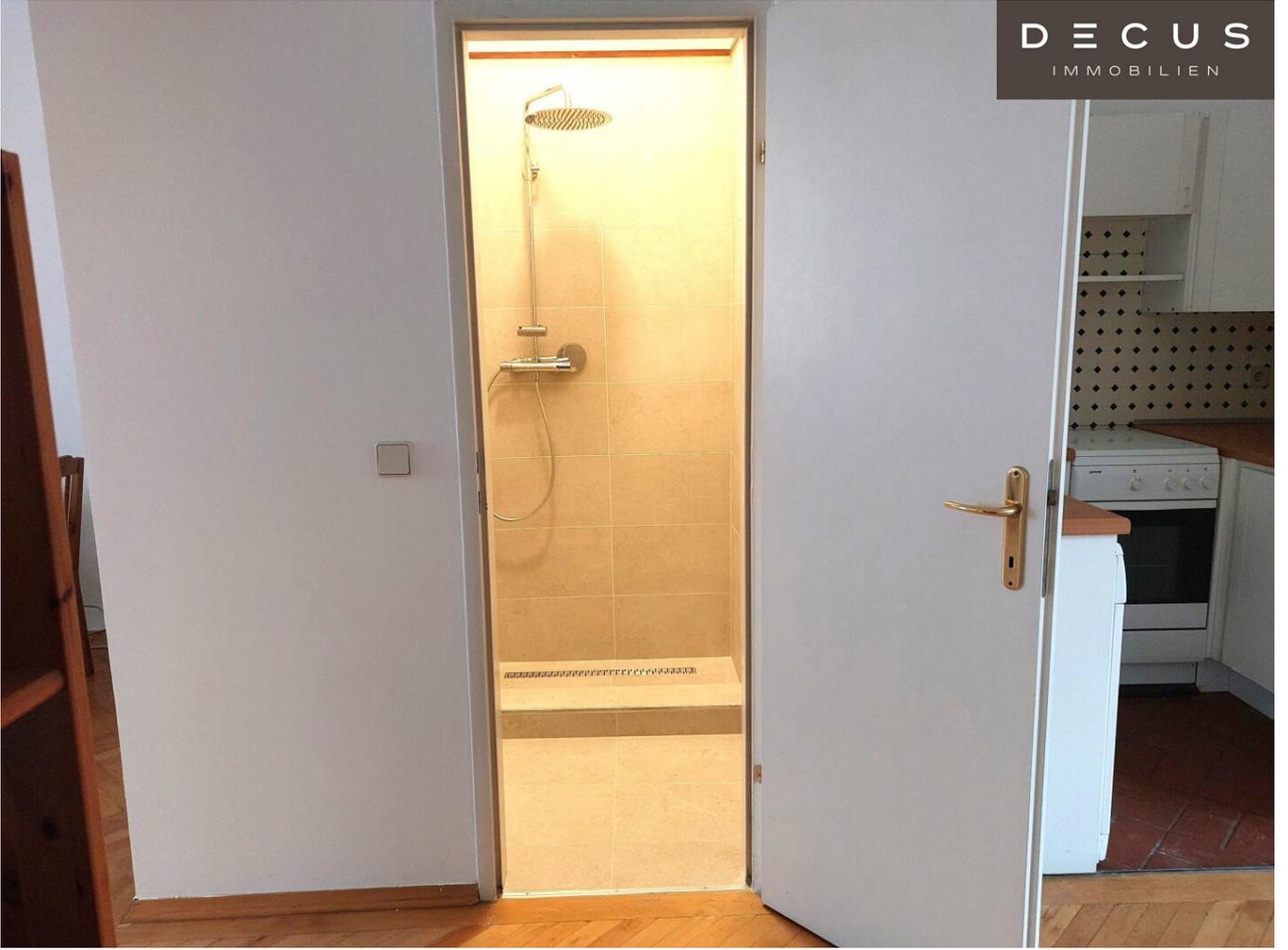
Susanne Lauterbach

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

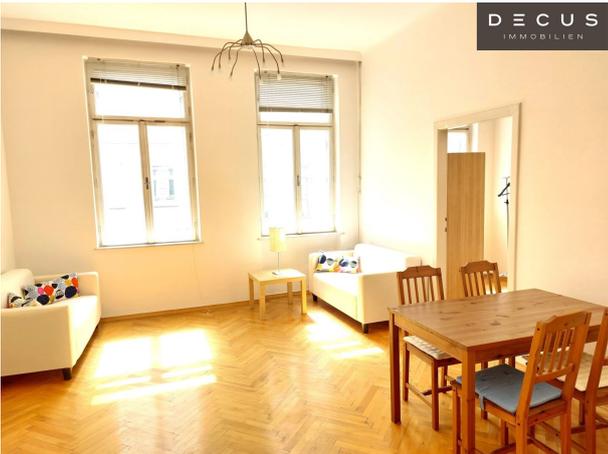
DECUS
IMMOBILIEN



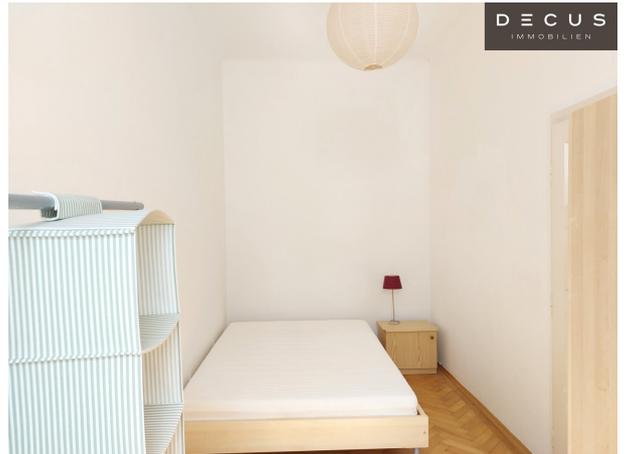
DECUS
IMMOBILIEN

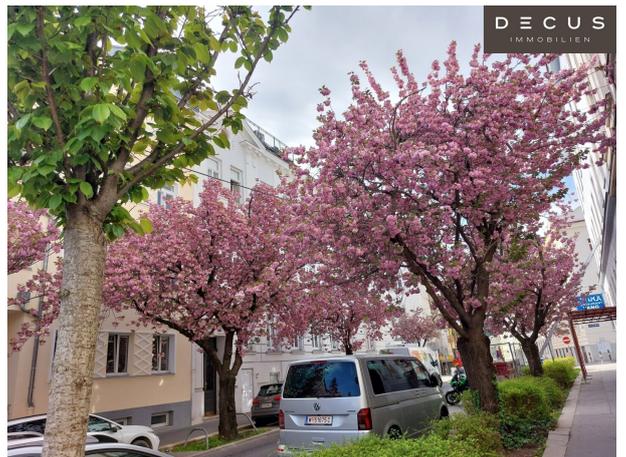
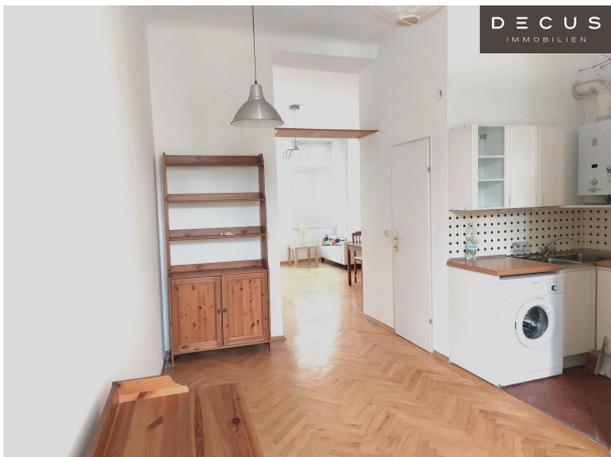


DECUS
IMMOBILIEN

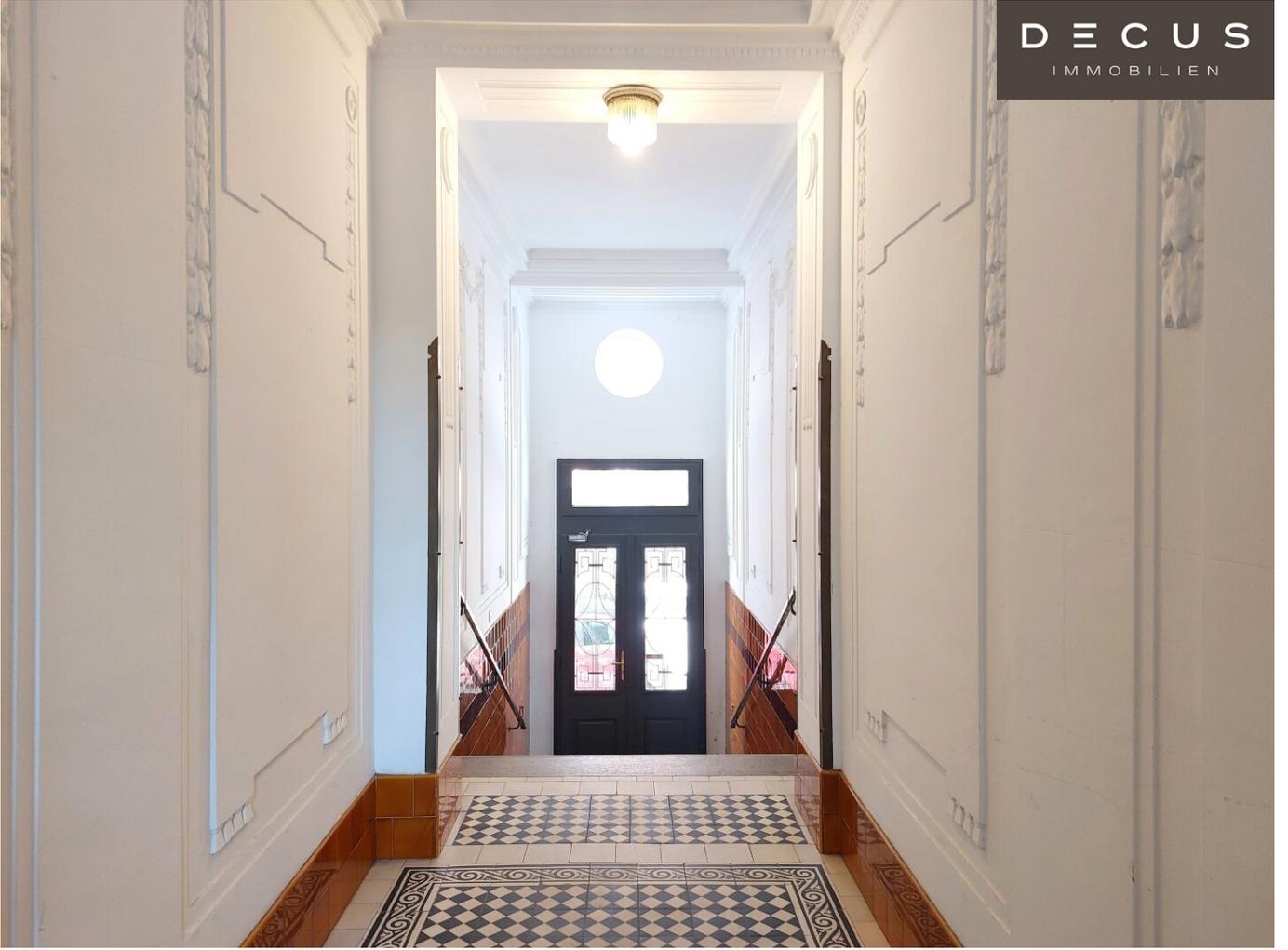


DECUS
IMMOBILIEN

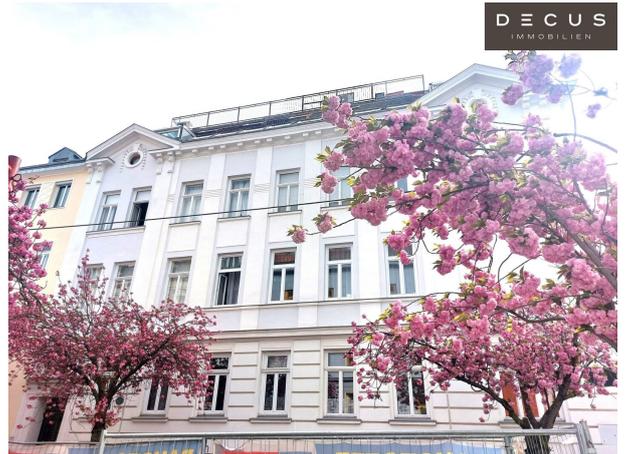




DECUS
IMMOBILIEN

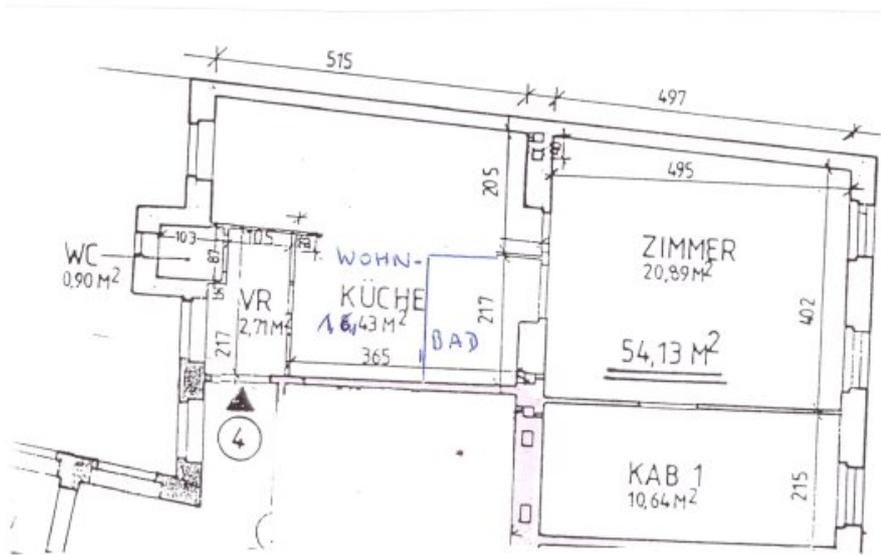


DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

1190 Wien UNTERSIEVERING nahe SONNBERGMARKT, HUGO WOLF PARK

Diese helle, freundliche 2 Zimmerwohnung befindet sich in einem gepflegten **Jahrhundertwendehaus mit Lift.**

Das Dachgeschoss ist bereits ausgebaut. Im Jahre **2024** wurde das Bad komplett erneuert und alle Räume neu gemalt.

DETAILBESCHREIBUNG

Die 54 m² große Altbau-Wohnung liegt im nicht einsehbaren Hochparterre. Vom Vorzimmer aus erreicht man das WC mit Fenster, weiters kommt man zur Wohnküche mit Möglichkeit für einen schönen Essplatz, neues verfliesstes Badezimmer mit Dusche .

Das südseitige Wohnzimmer hat eine Größe von ca. 21 m², das angrenzende Schlafzimmer ist ca.11 m² groß. Schöne Parketten in allen Wohnräumen

Derzeit gibt es einen Gasofen mit Thermostat im Wohnzimmer. Für Wärme und eine entspannte Atmosphäre würde sich auch ein Kaminofen mit Sichtglas und Holzfeuerung eignen.

Die Küche ist mit einem Herd, Kühlschrank, sowie Waschmaschine ausgestattet. Wohn- und Schlafzimmer sind südseitig, die Wohnküche nach Norden mit Blick in einen netten begrünten Garten ausgerichtet, ein Querlüften ist daher möglich.

Teilmöbliert, Liftkarniesen (Betty Lift), Jalousien, Torsprechanlage, Fahrrad-Abstellplatz im Hof, Kellerabteil . Der Wohnungsplan ist kein Originalplan

LAGE UND UMFELD

Sehr gute Infrastruktur in der Sieveringer- und Obkirchergasse: **Sonnbergmarkt, Billa, Hofer, BIPA, Banken, Bäckerei Ströck, Apotheke, Ärzte, Kindergarten, begrünte Parkanlagen, u.v.m.**

Öffentliche Verkehrsanbindung: **BUS 39A, 35A, Straßenbahn Linie 37, 38 mit guter Anbindung zu U4, U6 und Schnellbahn S45 Oberdöbling.**

Die Nähe zu Neustift am Walde, Hugo Wolf Park und Hackenberg (alles fußläufig erreichbar) lädt zu Spaziergängen in der Natur und zu gemütlichen Stunden beim Heurigen ein.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Susanne Lauterbach** unter der Mobilnummer **+43 664 91 40 320** und per E-Mail unter **lauterbach@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 <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap