

**| LICHTDURCHFLUTET | TOP ANLAGE | SEPARATE  
KÜCHE |**



**Objektnummer: 1142872**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erlachgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,77 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	54,77 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 138,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,44
Kaufpreis:	180.000,00 €
Betriebskosten:	112,18 €
USt.:	13,75 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicolas Putzler**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39  
1010 Wien

T +43 660 302 61 70











# Objektbeschreibung

## Helle 2-Zimmer Wohnung zu Verkaufen

### Informationen zum Objekt und Ausstattung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese bezaubernde 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zur U1-Station Keplerplatz und bietet Ihnen die ideale Gelegenheit, das aufregende Stadtleben in Wien voll auszukosten. Diese gebrauchte Eigentumswohnung besticht durch ihren ansprechenden Parkettboden, der eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Handwaschbecken, einem WC und einem Fenster ausgestattet, das für eine optimale Belüftung und Helligkeit sorgt. Die Räume sind lichtdurchflutet und bieten Ihnen einen angenehmen Rückzugsort nach einem langen Tag.

### Raumaufteilung:

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in das großzügige Vorzimmer, von dem aus Sie Zugang zu allen Zimmern der Wohnung haben, mit Ausnahme des zweiten Schlafzimmers, das über das Wohnzimmer erreichbar ist. Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für entspannte Stunden und verfügt über große Fenster, die für viel Tageslicht sorgen. Die angrenzende Küche ist funktional gestaltet und bietet genügend Platz für einen Esstisch, an dem Sie Ihre Mahlzeiten genießen können. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein komfortables Bett und einen Kleiderschrank, während das Badezimmer alle Annehmlichkeiten für Ihre tägliche Routine bietet.

### Lage:

Die U1-Station Keplerplatz befindet sich nur wenige Schritte entfernt, was Ihnen eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und eine mühelose Erkundung der Stadt ermöglicht. Die Favoritenstraße, als perfekter Nahversorger, bietet Ihnen eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und kulinarischen Erlebnissen, die Ihren Alltag bereichern werden. Erleben Sie das lebendige Stadtleben Wiens und profitieren Sie von den Vorzügen dieser begehrten Lage!

Diese gebrauchte Eigentumswohnung bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Komfort, Funktionalität und Lage. Zögern Sie nicht, kontaktieren Sie uns noch heute, um einen

Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von diesem attraktiven Angebot zu überzeugen!

## **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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap