| DG AUSBAU | HELLE RÄUME | FREIFLÄCHEN

KI gestützt

Objektnummer: 1149052

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Haberlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Wohnfläche:	42,55 m²
Nutzfläche:	45,35 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 59,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	119,05 €
USt.:	11,91 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Nicolas Putzlager

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39
1010 Wien

T +43 660 302 61 70

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

Kein Ausführungsplan. Im Rahmen baulicher Anpassungen können sich ggf. Änderungen im Flächenausmaß ergeben, welche beim Kaufpreis nicht berücksichtigt werden. Dargestellte statische, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Bestandteil dieses Plans. Die im Plan eingezeichneten Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich Illustrationszwecken und sind nicht Teil der Grundausstattung. Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung sind unbedingt Naturmaße zu nehmen. Generell bleiben Irrtümer, Änderungen, Maßabweichungen sowie technische und gestalterische Änderungen vorbehalten. Eine Haftung ist ausgeschlossen.

HABERLGASSE
1160 WIEN

TOP 3
1. OG

STIEGE 1
STRASSENSEITE

WOHNFLÄCHE	42,55 m²
LOGGIA	2,80 m²
WOHNZIMMER	15,43 m²
KÜCHE	11,51 m²
ZIMMER	11,30 m²
BAD	4,31 m²

Objektbeschreibung

TOP SANIERTE ALTBAUWOHNUNGEN

Dieses Projektbietet **7 exklusive sanierte Altbauwohnungen**, die Wohnflächen variieren von **44 bis 117 m²**. Mit hochwertiger Ausstattung und traumhaften **Freiflächen** verspricht dieses Projekt ein unvergleichliches Wohnambiente im Herzen Wiens.

Ausstattung:

Die Wohnungen in diesem Wohnbauprojekt zeichnen sich durch eine hochwertige Ausstattung aus, die Komfort und Eleganz vereint. In den Aufenthaltsräumen erwartet Sie edles **Holzparkett**, das eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Die Sanitärräume sind mit **Feinsteinzeug oder Fliesen** ausgestattet, die nicht nur stilvoll, sondern auch pflegeleicht sind.

Für ein angenehmes Raumklima sorgt eine moderne **Luftwärmepumpe**, die sowohl für die Heizung als auch für die Warmwasseraufbereitung verantwortlich ist. **Fußbodenheizung** rundet das Komfortangebot ab und sorgt für behagliche Wärme in allen Räumen.

Zusätzlich wird ein neuer **Lift** in das Haus eingebaut.

Lage:

Das Wohnbauprojekt befindet sich in einer urbanen, aufstrebenden Wohngegend des 16. Wiener Gemeindebezirks Ottakring. Die Lage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Anbindung, vielfältige Infrastruktur sowie die Nähe zu zahlreichen Grünflächen und kulturellen Einrichtungen.

Zentrale Anbindung & Infrastruktur:

Die Liegenschaft ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Straßenbahnlinien 2 und 46 sowie die U-Bahnlinie U6 (Station Thaliastraße) sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum sowie zu wichtigen Knotenpunkten wie dem Westbahnhof. Auch der nahegelegene Gürtel sowie die Mariahilfer Straße sind rasch erreichbar, wodurch eine optimale Erreichbarkeit sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto gewährleistet ist.

Nahversorgung & Bildung:

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Ärzte sowie Cafés und Restaurants, die den täglichen Bedarf bequem abdecken.

Auch Schulen, Kindergärten und andere Bildungseinrichtungen sind in kurzer Gehdistanz vorhanden, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Freizeit & Erholung:

Für Erholung im Grünen bietet der nahegelegene **Brunnenmarkt** mit seinem lebendigen Markttreiben nicht nur kulinarische Vielfalt, sondern auch urbanes Flair. Der **Liebhartstalpark**, der **Kongresspark** sowie der **Wilhelminenberg** laden zu Spaziergängen, Sport und Entspannung ein. Darüber hinaus bietet Ottakring ein vielseitiges kulturelles Angebot mit Theatern, Galerien und Veranstaltungsorten.

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Fotos um Beispielbilder bzw. Renderings handelt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Ing. 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-/Werkswohnungen. 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-, Keller- 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 <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m

U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap