

**|180 m2 WOHNFLÄCHE | 400 m2 GARTEN | GARAGE IM HAUS | IDYLLISCHE LAGE NAHE DEN WEINBERGEN**



DECUS - Immobilien

**Objektnummer: 1149298**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hackenberggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	179,21 m <sup>2</sup>
Terrassen:	2
Garten:	407,15 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 53,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	1.487.000,00 €
Betriebskosten:	427,08 €
USt.:	45,97 €
Infos zu Preis:	

Rücklagenstand per 01.01.2025 = ca. € 45.000,-

### Provisionsangabe:

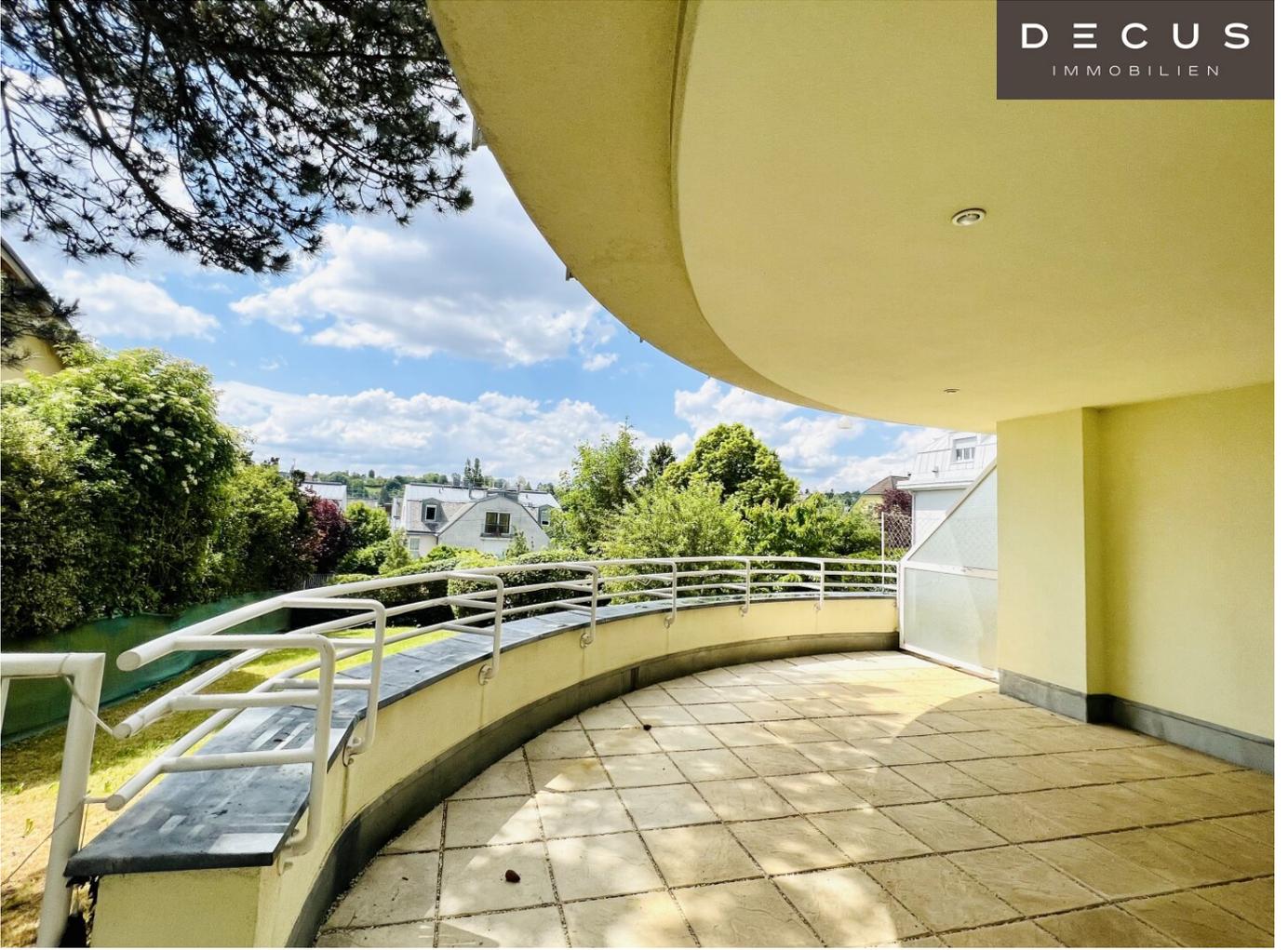
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Paulina Joven**

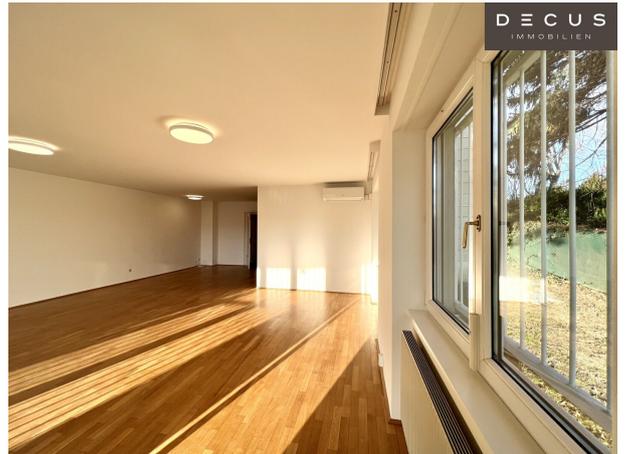
DECUS  
IMMOBILIEN

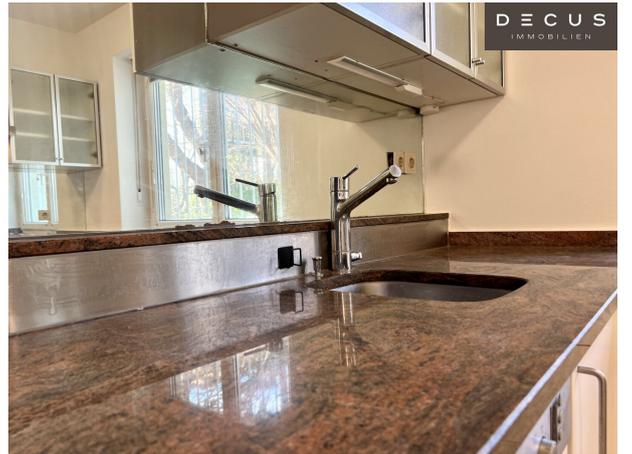
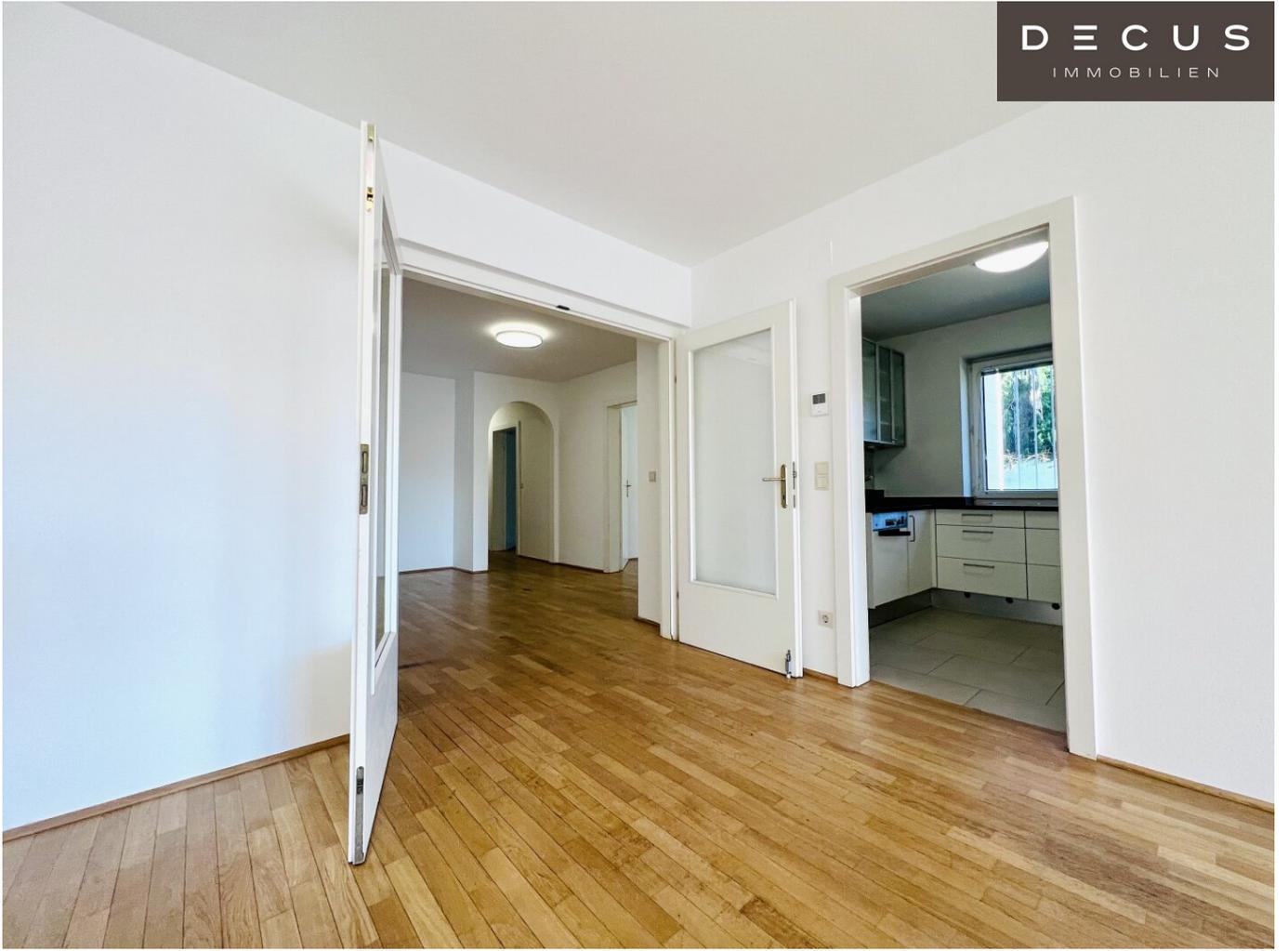


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

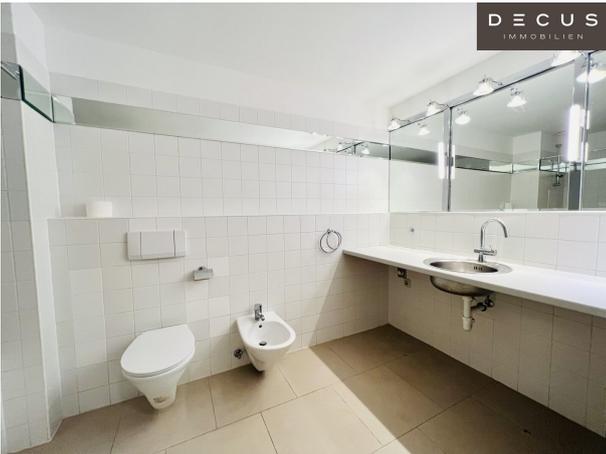




DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

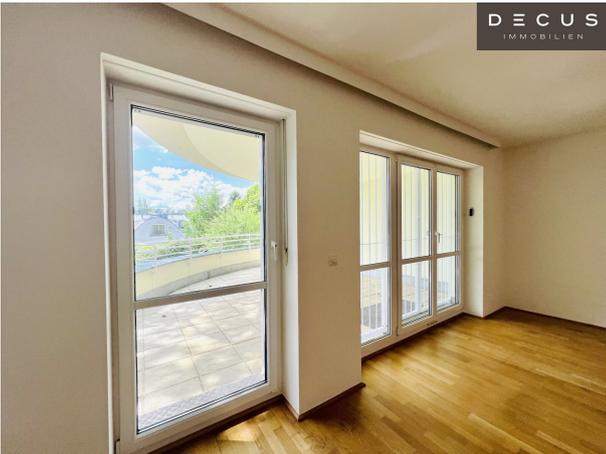




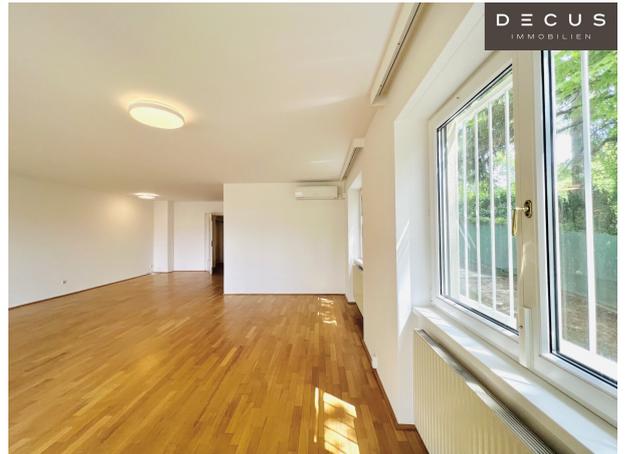
DECUS  
IMMOBILIEN

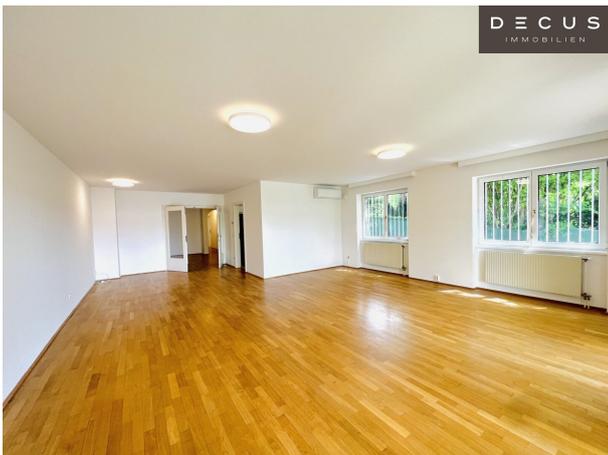


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





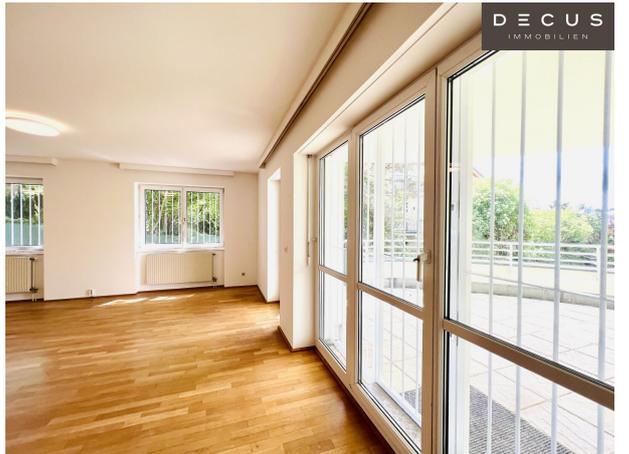
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





DECUS  
IMMOBILIEN

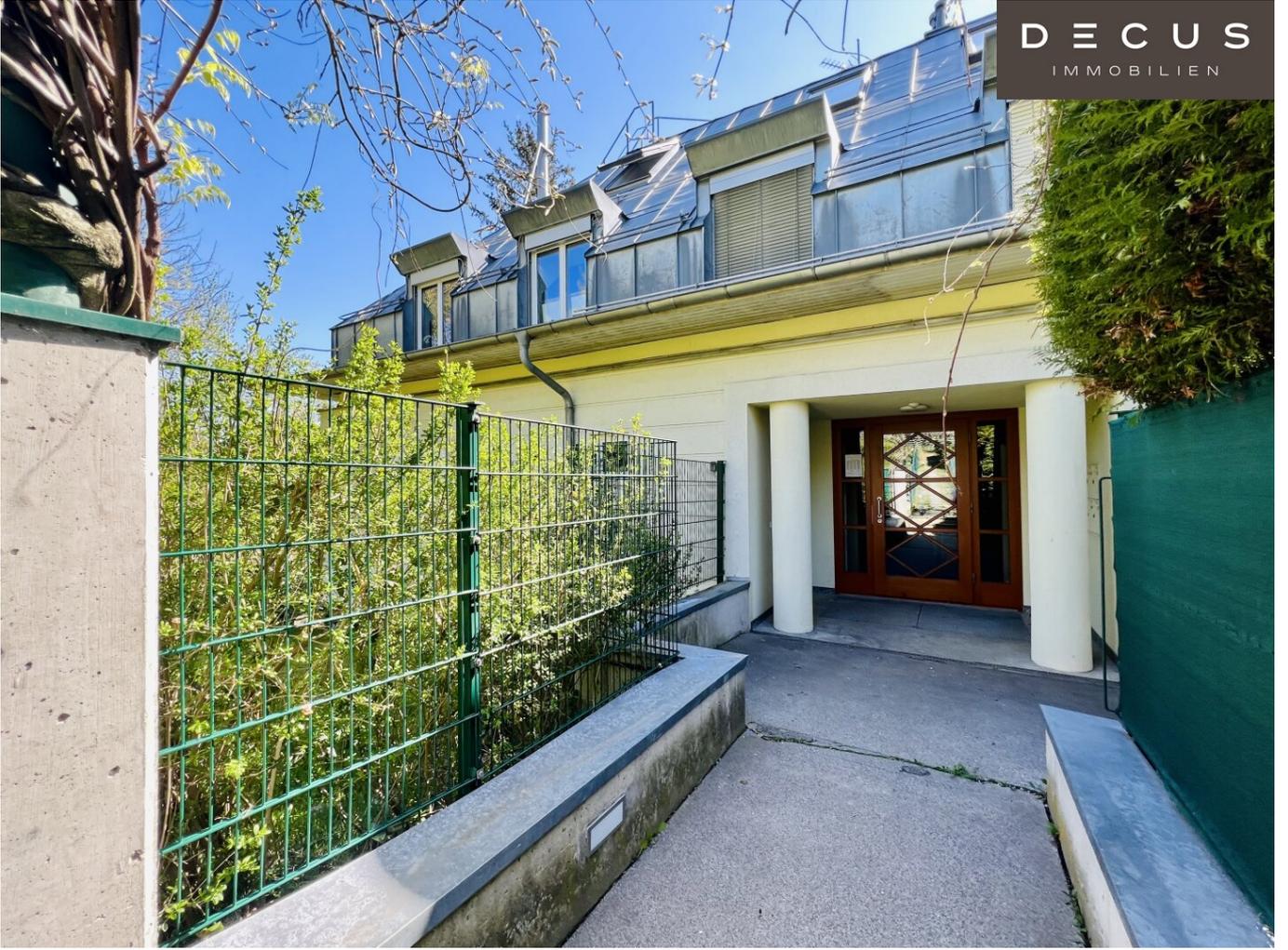


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN







## Objektbeschreibung

### **Tolle Familienwohnung - 180 m2 Wohnfläche mit 400 m2 Garten und Terrassen - mit Garage im Haus - barrierefrei**

- ca. 400 m2 Garten plus Terrasse, Südausrichtung
- 4 Schlafzimmer
- 4 Bäder
- Garage im Haus
- barrierefrei

#### **Objekt:**

Zum Verkauf gelangt in bester Lage Döblings eine weitläufige idyllische Gartenwohnung mit häuslichem Charakter.

Im gepflegten Wohnhaus mit modernem Design befinden sich insgesamt 9 Wohnungen. Errichtet wurde das Gebäude 1995.

Die Familienwohnung bietet ausreichend Platz mit drei Bädern, drei Schlafzimmern und einem besonders großen Master-Bedroom.

Alle Zimmer verfügen über ihren eigenen Zugang zum Garten. Der großzügige Wohnsalon und der ca. 400 m2 große Garten sind südseitig ausgerichtet.

Der Schlafzimmer-"trakt" ist ostseitig ausgerichtet, alle vier Schlafzimmer verfügen über einen eigenen Zugang zum Garten.

Die Wohnung befand sich zuletzt in Vermietung an eine Botschaft.

#### **Raumaufteilung:**

Die ca. 179 m2 große Wohnung besticht mit hervorragender Raumaufteilung, nahezu alle Räumlichkeiten sind zentral begehbar.

Über einen großzügigen Eingangsbereich gelangt man durch eine wunderschöne verglaste Doppeltür zum offenen Wohnbereich mit Zugang zu Terrasse und Garten.

Die moderne Küche mit Steinarbeitsplatte ist dem Wohnraum angeschlossen.

Ursprünglich wurden hier zwei Wohnungen zusammengeschlossen: Die zwei separaten Eingänge bestehen nach wie vor, demnach könnte eine kleine Einlieger-, Gästewohnung wieder hergestellt werden, diese würde ebenso über einen eigenen Gartenzugang verfügen.

Derzeit befinden sich dort ein großzügiger Schrankraum, ein großes Schlafzimmer, ein eigenes Badezimmer mit Badewanne sowie ein eigener Vorraum.

Außerdem verfügt diese Gartenwohnung neben einem Stellplatz in der hauseigenen Garage, über ein Kellerabteil sowie einen zusätzlichen Einlagerungsraum für Gartengeräte, welcher gartenseitig begehbar ist.

- Vorraum
- Wohnsalon
- Küche
- Schlafzimmer 1,2,3 mit Gartenzugang
- Bad 1 mit Dusche, WC, Waschbecken, eingelassenem Spiegel
- Bad 2 mit Badewanne, WC, Bidet, Waschbecken, eingelassenem Spiegel
- Bad 3 mit Badewanne
- Schlafzimmer 4 mit Gartenzugang, Schrankraum, Vorraum, zweiter separater Eingang (quasi Einliegerwohnung)

### **Ausstattung Wohnung:**

Die Gitter vor den Fenstern sind eine zusätzliche Sicherheitsmaßnahme, können aber entfernt werden!

- großzügige Fenster sorgen für viel Licht und eine angenehme Atmosphäre
- Gashauszentralheizung mit Radiatoren
- Parkettboden in den Schlafzimmern und Wohnsalon
- klassische weiße und beige Fliesen
- Steinfliesen auf der Terrasse

- Extra Sicherheitsausstattung durch Sicherheitsgitter um Fenster und Terrassentüren
- komplett ausgestattete Küche mit Steinarbeitsplatte und Spiegel als Spritzschutz
- Klimaanlage

### **Ausstattung Gebäude:**

Kinderwagen - und Fahrradabstellraum

Personenlift

Hauseigene Garage (E-Anschluss wurde bereits vorbereitet)

Gas - Hauszentralheizung der Marke Junkers

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

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 Pfandrechteintragungsgebühren 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 <500m  
Apotheke <750m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.500m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.250m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap