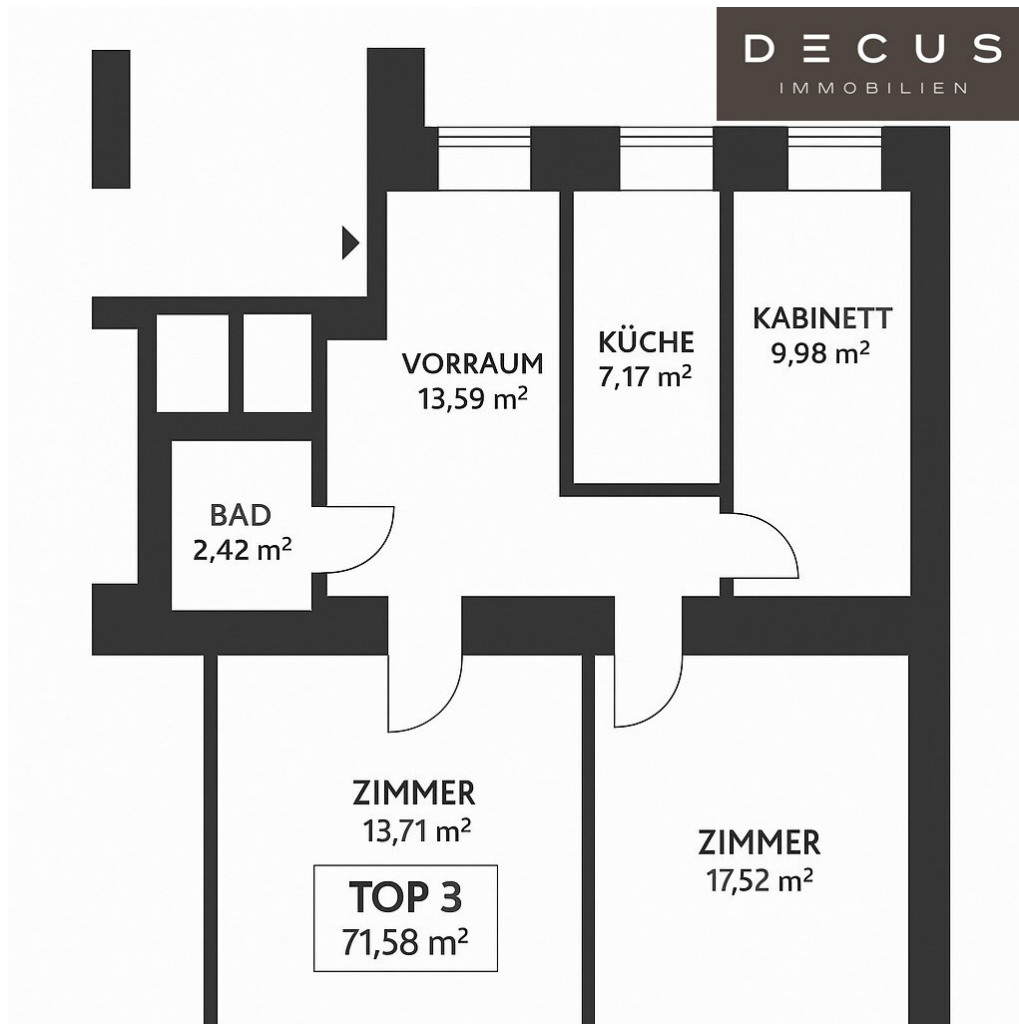


## Altbauwohnung mit Potenzial – 3 Zimmer im 20. Bezirk



**Objektnummer: 1149255**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Brigittenauer Lände      |
| Art:              | Wohnung - Erdgeschoß     |
| Land:             | Österreich               |
| PLZ/Ort:          | 1200 Wien,Brigittenau    |
| Baujahr:          | 1900                     |
| Zustand:          | Teil_vollrenovierungsbed |
| Möbliert:         | Teil                     |
| Alter:            | Altbau                   |
| Wohnfläche:       | 71,54 m²                 |
| Kaufpreis:        | 199.000,00 €             |
| Betriebskosten:   | 228,03 €                 |
| Provisionsangabe: |                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Gerhard Zangger

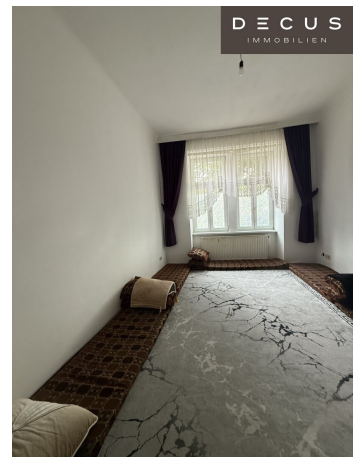
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien

T +43 660 531 74 20  
H +43 660 531 74 20  
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

DECUS  
IMMOBILIEN

termin zur





# Objektbeschreibung

## Altbauwohnung mit Potenzial – 3 Zimmer im 20. Bezirk

Zum Verkauf steht eine ca. **71,58 m<sup>2</sup>** große Altbauwohnung in ruhiger Lage des 20. Wiener Gemeindebezirks. Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines klassischen Altbauhauses und bietet eine gut durchdachte Raumaufteilung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Handwerker, Eigennutzer mit Vision oder Investoren, die nach einer Wohnung mit Entwicklungspotenzial suchen.

### Raumaufteilung:

- Geräumiger Vorraum (13,59 m<sup>2</sup>)
- Zwei helle Zimmer (ca. 13,71 m<sup>2</sup> und 17,52 m<sup>2</sup>)
- Separates Kabinett (9,98 m<sup>2</sup>) – perfekt als Büro oder kleines Schlafzimmer
- Küche mit Fenster (7,17 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit WC (2,42 m<sup>2</sup>)

### Ausstattung & Zustand:

- Altbau mit hohen Decken

- Große Fenster für viel Tageslicht
- Sanierungsbedürftig – ideal für individuelle Gestaltung
- Gasetagenheizung
- Kellerabteil vorhanden

### **Lage & Infrastruktur:**

Die Wohnung liegt in einer beliebten Wohngegend im 20. Bezirk mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Apotheken und Naherholungsgebiete wie der Donaukanal sind in wenigen Minuten erreichbar.

### **Perfekte Anbindung an:**

- U-Bahn U4 und Straßenbahnlinien
- Schnell erreichbare Innenstadt
- Radwege entlang des Donaukanals

### **Highlights:**

? Altbaucharme mit Entwicklungspotenzial

? Sehr gute Lage im 20. Bezirk

? Ideale Raumaufteilung für Familien, Paare oder WG

? Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren unter +43 660 5317 420 und die Wohnung mit Potenzial entdecken!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Gerhard Zangger** unter der Mobilnummer **+43 660 531 74 20** und per E-Mail unter **zangger@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 <750m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <750m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap