

**| TERRASSE | BJ 1966 | SANIERUNGSBEDARF |  
WESTSEITIG |**



**Objektnummer: 1149334**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Krebsengartengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1966
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,53 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	80,70 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 61,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	360.000,00 €
Betriebskosten:	194,11 €
USt.:	19,41 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Nicolas Putzlager**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39



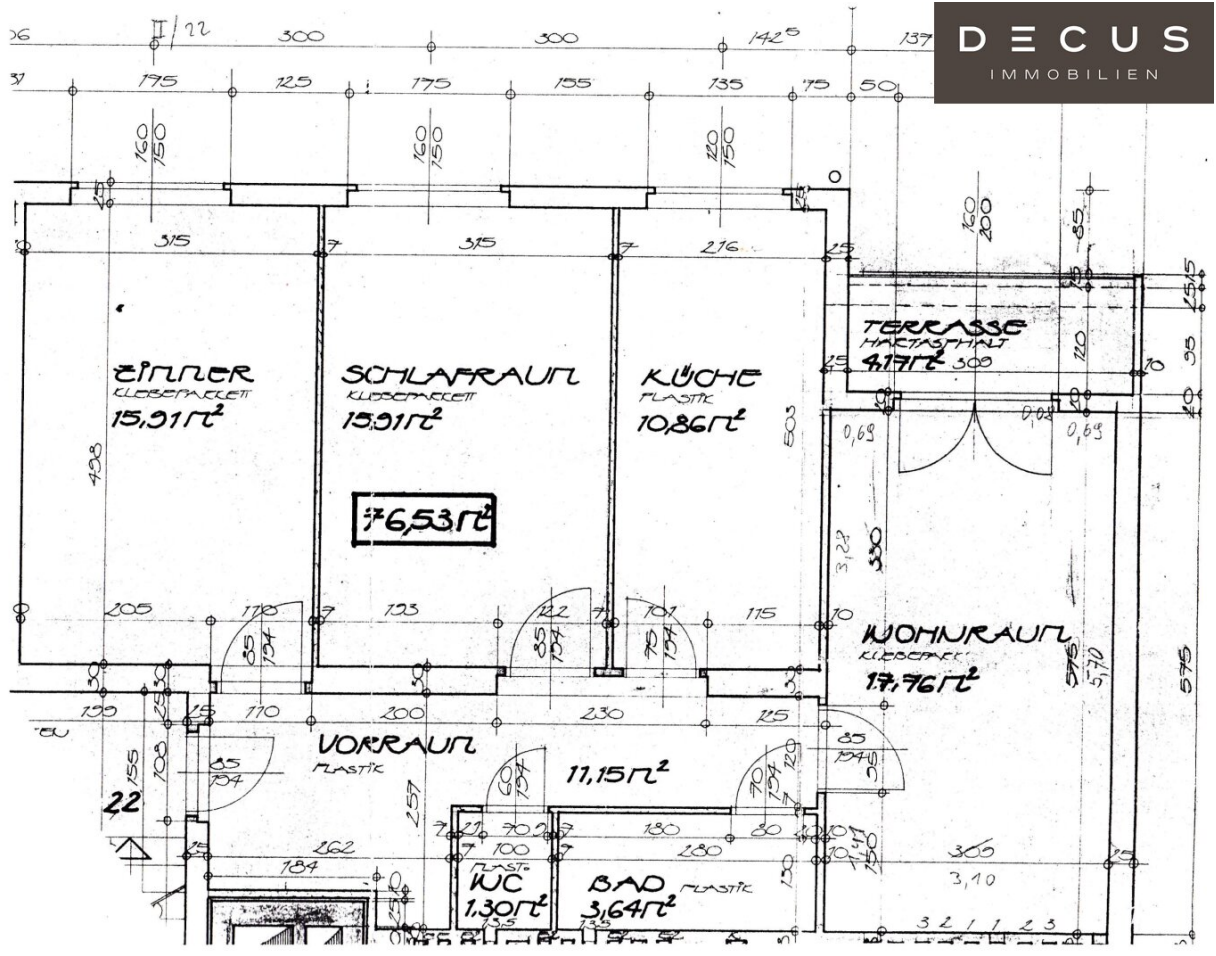












# Objektbeschreibung

**Ideal für Paare, kleine Familien oder zur Vermietung nach Renovierung.**

## Informationen zum Objekt und Ausstattung

Diese **westseitig-ausgerichtete**, sinnvoll aufgeteilte **3-Zimmer-Wohnung mit ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche** befindet sich in einem Gebäude aus den 1960er Jahren. Die Wohnung ist sanierungsbedürftig und bietet damit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Zudem befindet sich die Wohnung im **Dachgeschoß, ohne Schrägen**.

Ein Highlight ist die ca. **4 m<sup>2</sup> große Terrasse**, die zum Entspannen im Freien einlädt. Die Wohnung verfügt über eine **getrennte Küche** separates WC sowie ein Badezimmer mit Handwaschbecken und Badewanne.

Beheizt wird die Einheit über eine **zentrale Heizungsanlage**. Der vorhandene **Lift** im Haus sorgt für komfortablen Zugang zur Wohnung.

Derzeit werden **63,89 € Brutto Heizkosten** und **63,89 € Brutto Warmwasser** vorgeschrieben.

## Raumaufteilung

- **zentral begehbar**
- **Wohnfläche:** ca. 76 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3 (ideal als Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer)
- **getrennte Küche**
- **Badezimmer:** mit Badewanne und Handwaschbecken
- **WC:** separat
- **Außenbereich:** ca. 4 m<sup>2</sup> Terrasse



## Lage

Die Wohnung befindet sich in der **Krebsengartengasse** im 15. Wiener Gemeindebezirk **Rudolfsheim-Fünfhaus**, einem aufstrebenden Stadtteil mit urbanem Charakter und guter Infrastruktur.

In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Nahversorger, Cafés, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Die U-Bahn-Linie **U3 (Station Schweglerstraße)** sowie mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sind fußläufig erreichbar und bieten schnelle Verbindungen ins Stadtzentrum oder zur Westbahnhof-Umgebung. Die **U6 Burggasse** ist in 15 Minuten fußläufig erreichbar.

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](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 <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap