| 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 m²
Nutzfläche:	80,70 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 61,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	360.000,00 €
Betriebskosten:	217,88 €
USt.:	21,79 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Nicolas Putzlager

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39











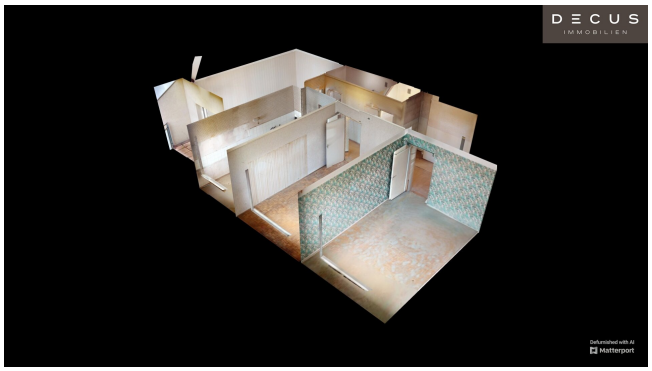


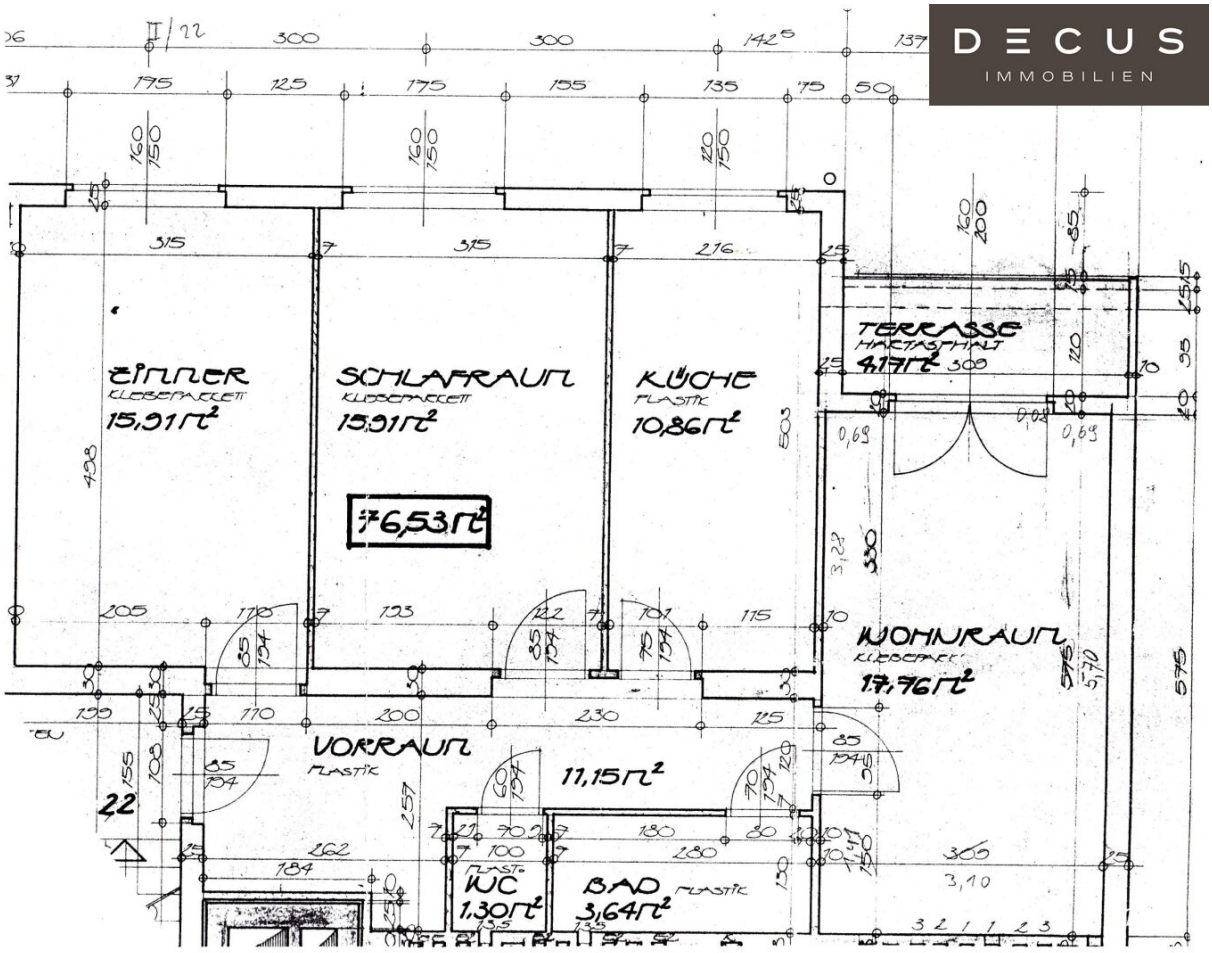







DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
Matterport


EINZELZIMMER
KLOBENPARKETT
15,91 m²
SCHLAFRAUM
KLOBENPARKETT
15,91 m²
KÜCHE
PLASTIK
10,86 m²
TERRASSE
HARTASPHALT
4,17 m²
6,53 m²
WOHNRAUM
KLOBENPARKETT
17,76 m²
VORRAUM
PLASTIK
11,15 m²
WC
PLASTIK
1,30 m²
BAD
PLASTIK
3,64 m²

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 m² 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 m² 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 m²
- **Zimmer:** 3 (ideal als Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer)
- **getrennte Küche**
- **Badezimmer:** mit Badewanne und Handwaschbecken
- **WC:** separat
- **Außenbereich:** ca. 4 m² 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 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 <1.750m

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