

# **GARTENWOHNUNG | EXKLUSIVE NACHBARSCHAFT | INKL. STELLPLATZ**



**Objektnummer: 1149356**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

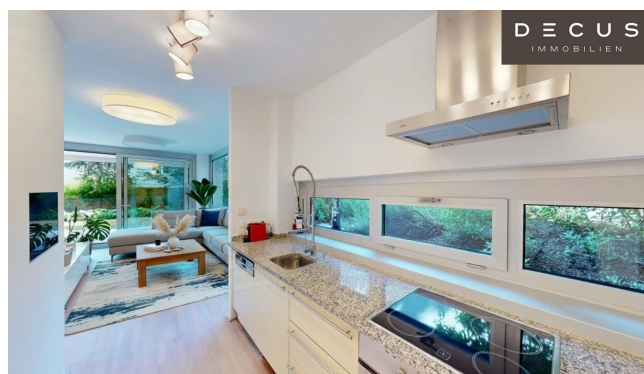
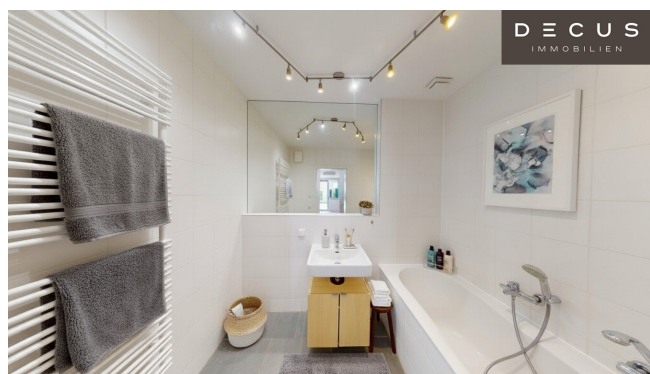
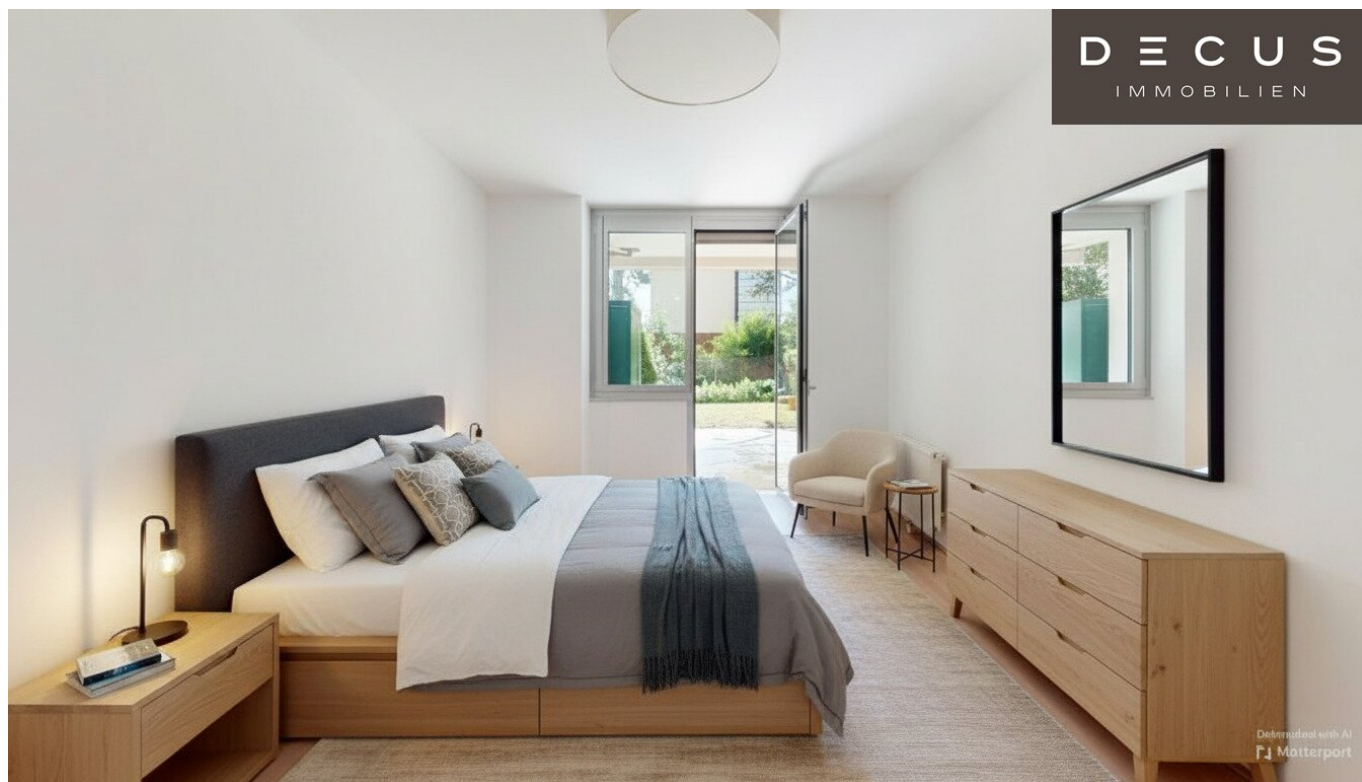
Adresse	Glanzinggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2005
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,40 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	260,11 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	178,27 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 100,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,29
Kaufpreis:	674.000,00 €
Betriebskosten:	199,52 €
Heizkosten:	42,43 €
USt.:	28,44 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

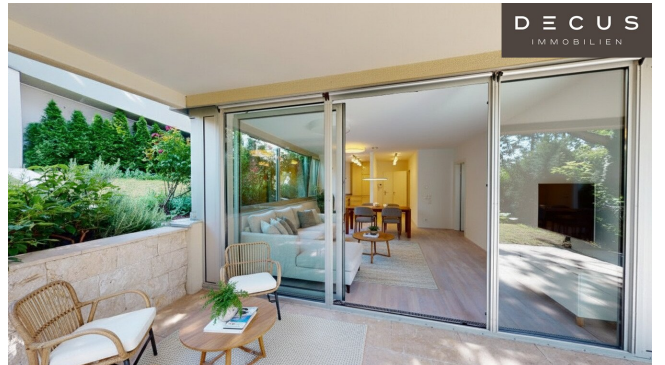
## Ihr Ansprechpartner



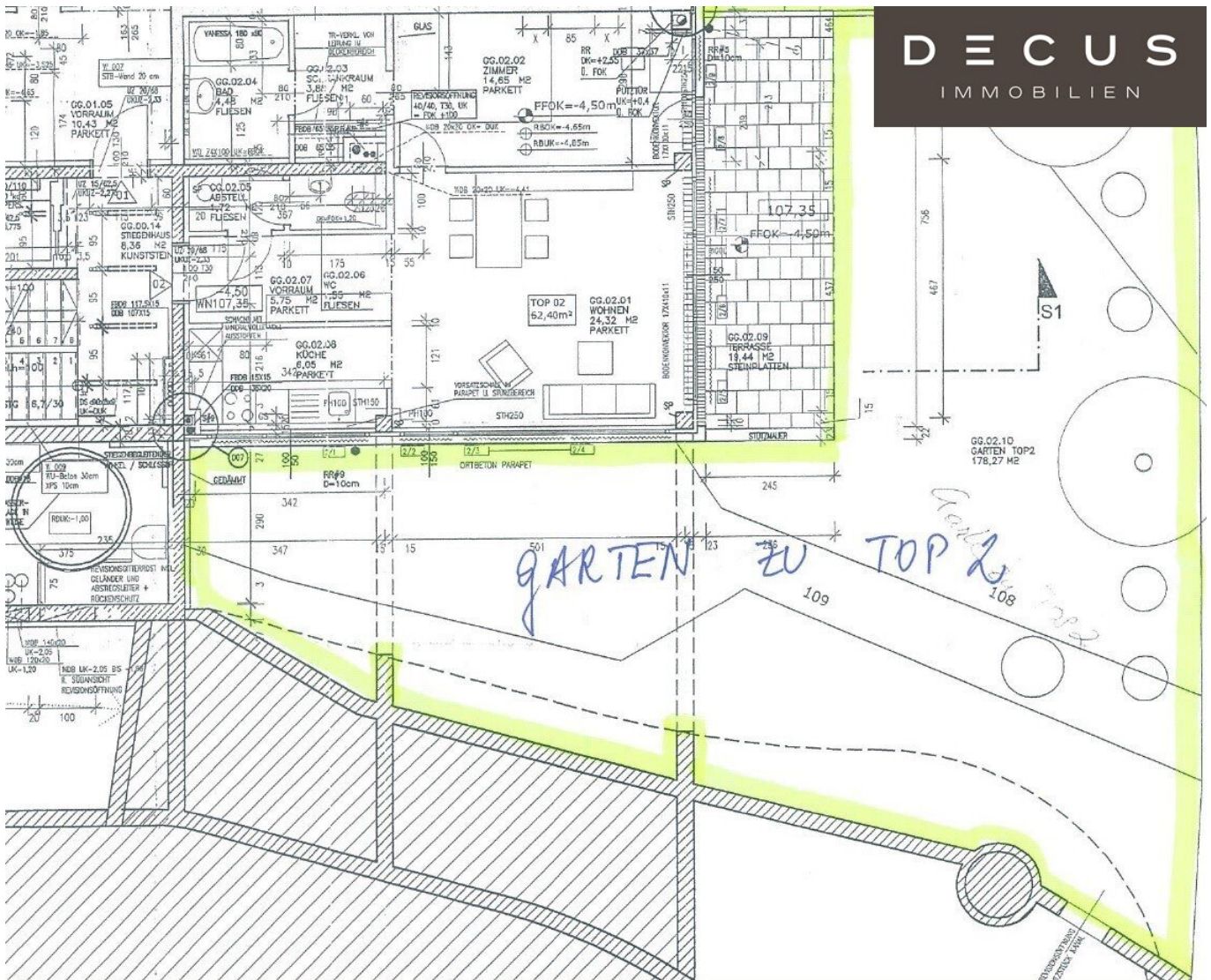
**Ing. Nicolas Putzlager**













# Objektbeschreibung

## Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Gartenwohnung in Pötzleinsdorf

In begehrter Wohnlage von Pötzleinsdorf, unweit von Natur und Stadtleben, erwartet Sie diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Gartenanteil. Die Immobilie wird nach einer Oberflächensanierung verkauft – Böden sowie Wände sind frisch renoviert.

**Bitte beachten Sie, dass die Möbel durch ein Virtual Staging erzeugt wurden, die Wohnung wird abseits der Küche und des Bads unmöbliert übergeben.**

## Raumaufteilung

Die Wohnung bietet eine gut durchdachte und komfortable Aufteilung auf ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche:

- Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zur sonnigen Terrasse (ca. 19 m<sup>2</sup>) und in den privaten Garten (ca. 178 m<sup>2</sup>)
- Halb separierte, funktional gestaltete Küche
- Ruhiges Schlafzimmer mit en suite Badezimmer
- Separates Gäste-WC direkt beim Eingangsbereich

Die großen Fensterfronten sorgen für viel natürliches Licht und schaffen ein angenehmes Wohnambiente.

## Informationen zum Objekt und Ausstattung

- Ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- Ca. 19 m<sup>2</sup> Terrasse mit direktem Zugang zum ca. 178 m<sup>2</sup> großen Garten
- Frisch renovierte Böden und neu ausgemalte Wände

- Fußbodenheizung für angenehme Wärme
- Schlafzimmer mit Badezimmer en suite
- Separates Gäste-WC beim Eingang
- Halb separierte Küche – ideal für modernes Kochen und Wohnen
- Erdgeschosslage für kühle Nächte im Sommer
- Großzügige Fensterfronten für helle Räume
- Stellplatz in der hauseigenen Garage im Kaufpreis inkludiert

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, Singles oder Anleger, die Wert auf eine grüne Umgebung und hochwertige Wohnqualität legen.

## Lage

Die Glanzinggasse liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens – im 19. Bezirk, Pötzleinsdorf. Hier genießen Sie die perfekte Verbindung aus urbanem Komfort und naturnaher Erholung. Zahlreiche Spazier- und Freizeitmöglichkeiten in den umliegenden Weinbergen, dem Pötzleinsdorfer Schlosspark sowie dem Türkenschanzpark sorgen für höchste Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Nähe zur Innenstadt sowie zu den Naherholungsgebieten macht diese Lage besonders attraktiv.

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.



## **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-, 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 <500m

Apotheke <750m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <750m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <1.000m

Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap