

BJ 2019 | LICHTDURCHFLUTET | NAHE U5



DECUS
IMMOBILIEN

Objektnummer: 1149608

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Blumengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien, Hernals
Baujahr:	2019
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,76 m ²
Nutzfläche:	85,45 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 44,88 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	166,99 €
USt.:	16,70 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

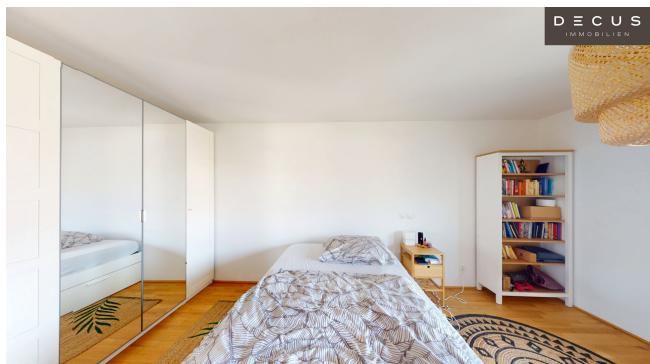


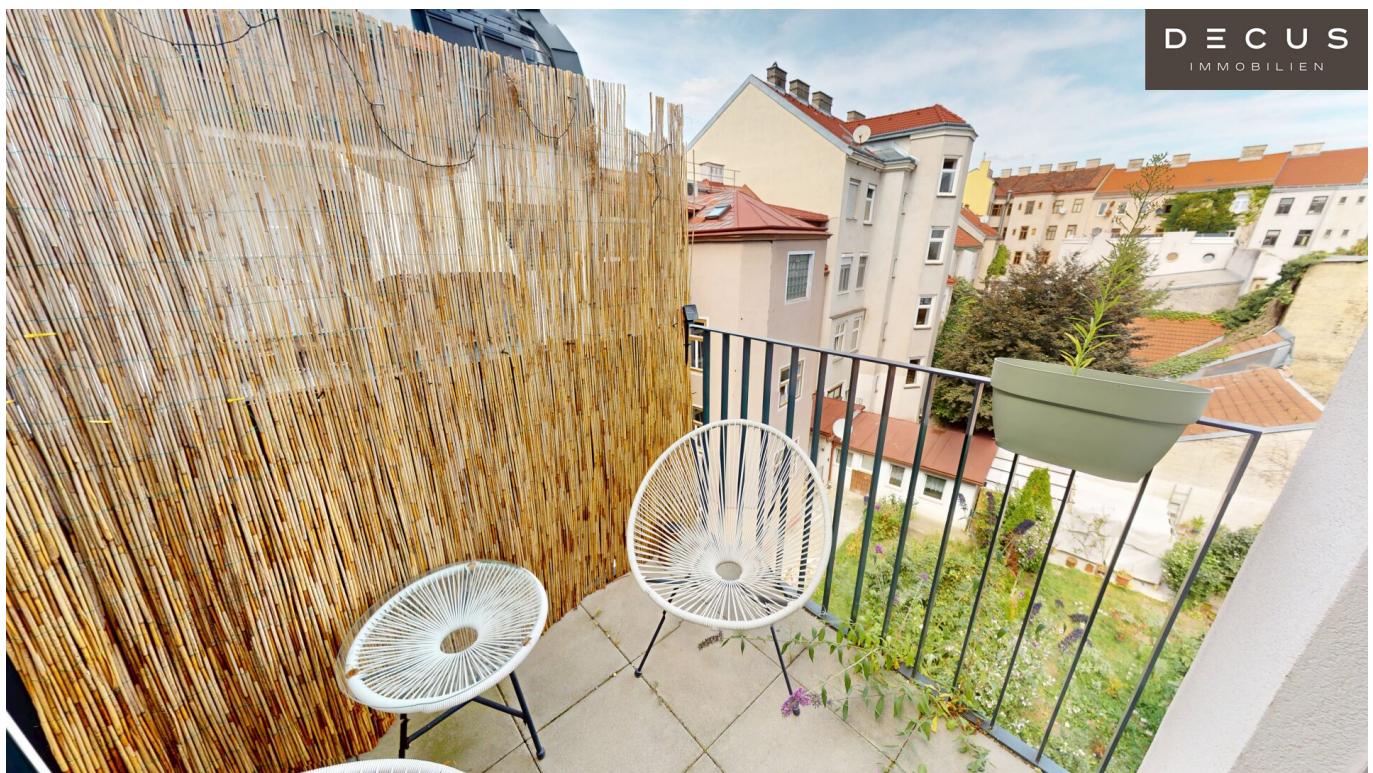
Ing. Nicolas Putzlager

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39



DECUS
IMMOBILIEN

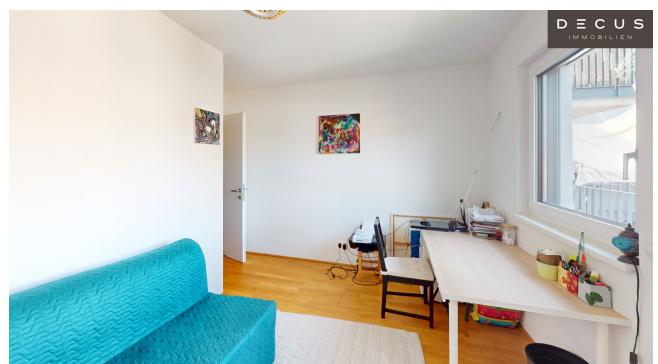




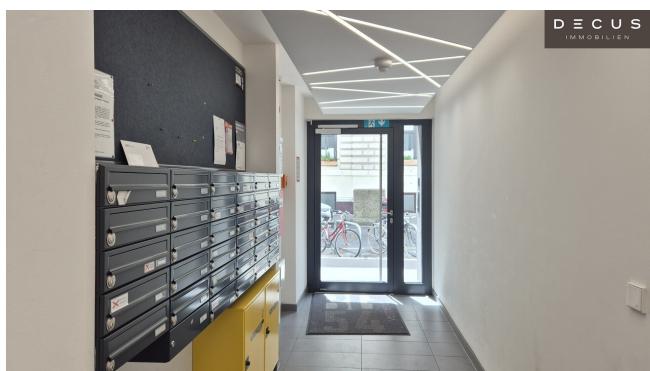
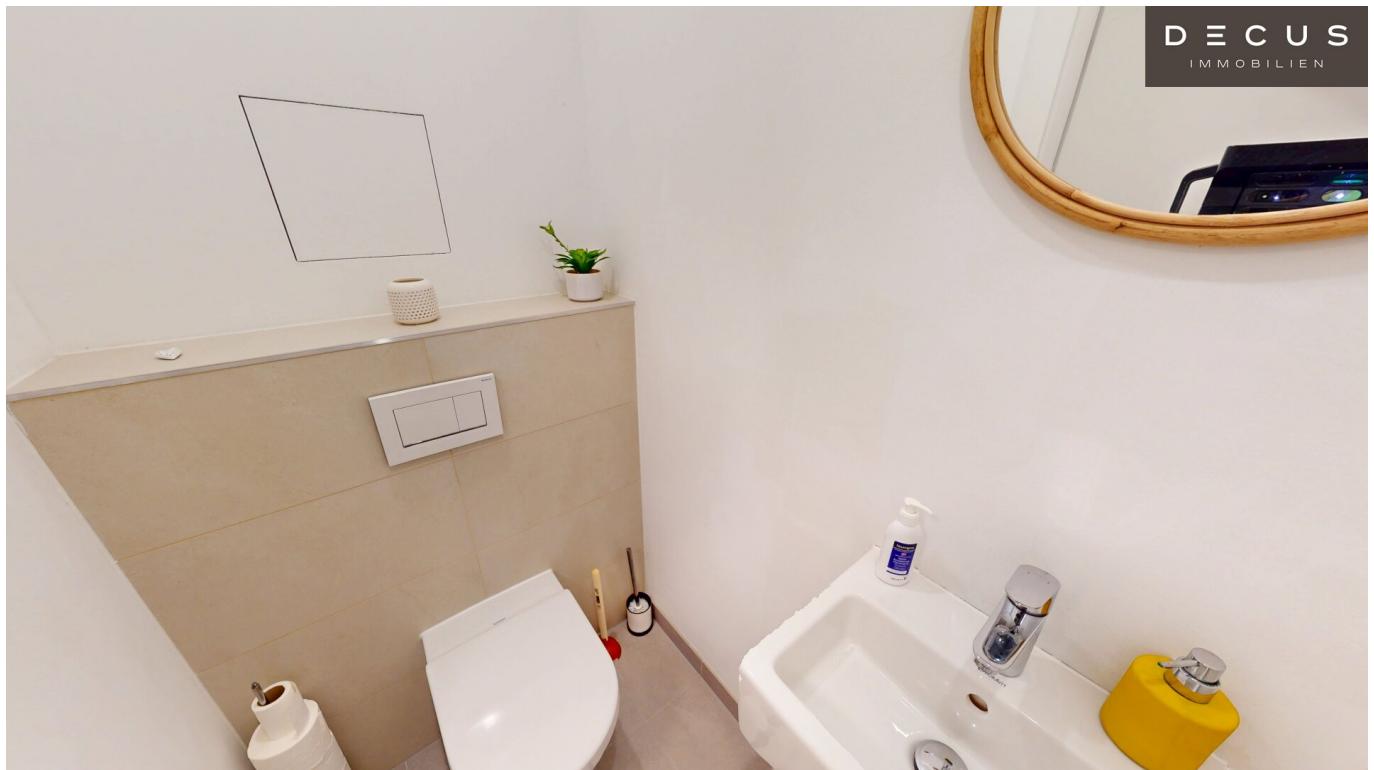
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



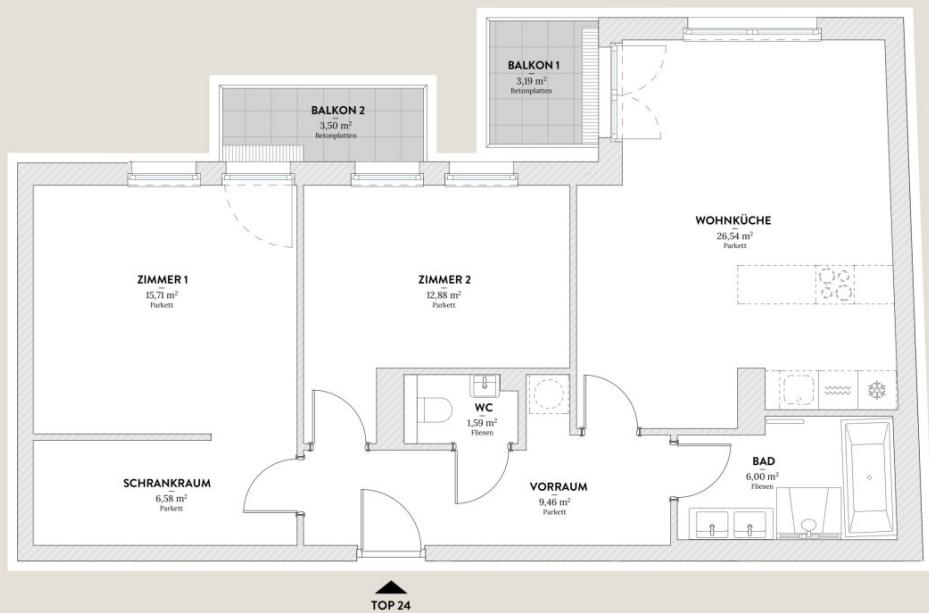
DECUS
IMMOBILIEN



TOP 24

4. Obergeschoß

Vorraum	9,46 m ²
Wohnküche	26,54 m ²
Zimmer 1	15,71 m ²
Zimmer 2	12,88 m ²
Bad	6,00 m ²
WC	1,59 m ²
Schrankraum	6,58 m ²
WOHNFLÄCHE	78,76 m²
Balkon 1	3,19 m ²
Balkon 2	3,50 m ²
GESAMT	85,45 m²



0m 1m 2m 3m 4m 5m

1:50

Objektbeschreibung

3-Zimmer-Balkonwohnung beim Elterleinplatz

Informationen zum Objekt und Ausstattung

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung. Die großzügige Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zu einem der beiden Balkonen mit jeweils ca. 3,5 m².

Die Ausstattung umfasst:

- **Hochwertige Einbauküche** mit modernen Geräten
- **Fußbodenheizung** für gleichmäßigen Wohnkomfort
- **Badezimmer** mit Badewanne und Dusche
- **Separates Gäste-WC** mit Handwaschbecken
- **Außenjalousien** an allen Fenstern für optimalen Sonnenschutz

Zum Unterschied beim Grundriss, wurde der Schrankraum im Schlafzimmer nicht ausgeführt.

Raumprogramm

- Vorraum
- Großzügige Wohnküche mit Zugang zum Balkon
- Kinder- oder Arbeitszimmer
- Schlafzimmer mit eigenem Balkon
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Separates Gäste-WC mit Handwaschbecken
- Kellerabteil

Lage

Die Wohnung befindet sich in der **Blumengasse im 17. Wiener Gemeindebezirk (Hernals)**. Diese zentrale und dennoch ruhige Lage bietet eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Restaurants sind fußläufig erreichbar. Besonders hervorzuheben ist die Lage fußläufig zur kommenden **U5 Station Elterleinplatz**.

Auch die Nähe zum Wienerwald und zu zahlreichen Freizeitmöglichkeiten machen die Wohngegend besonders attraktiv für Familien, Paare und Berufstätige.

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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap