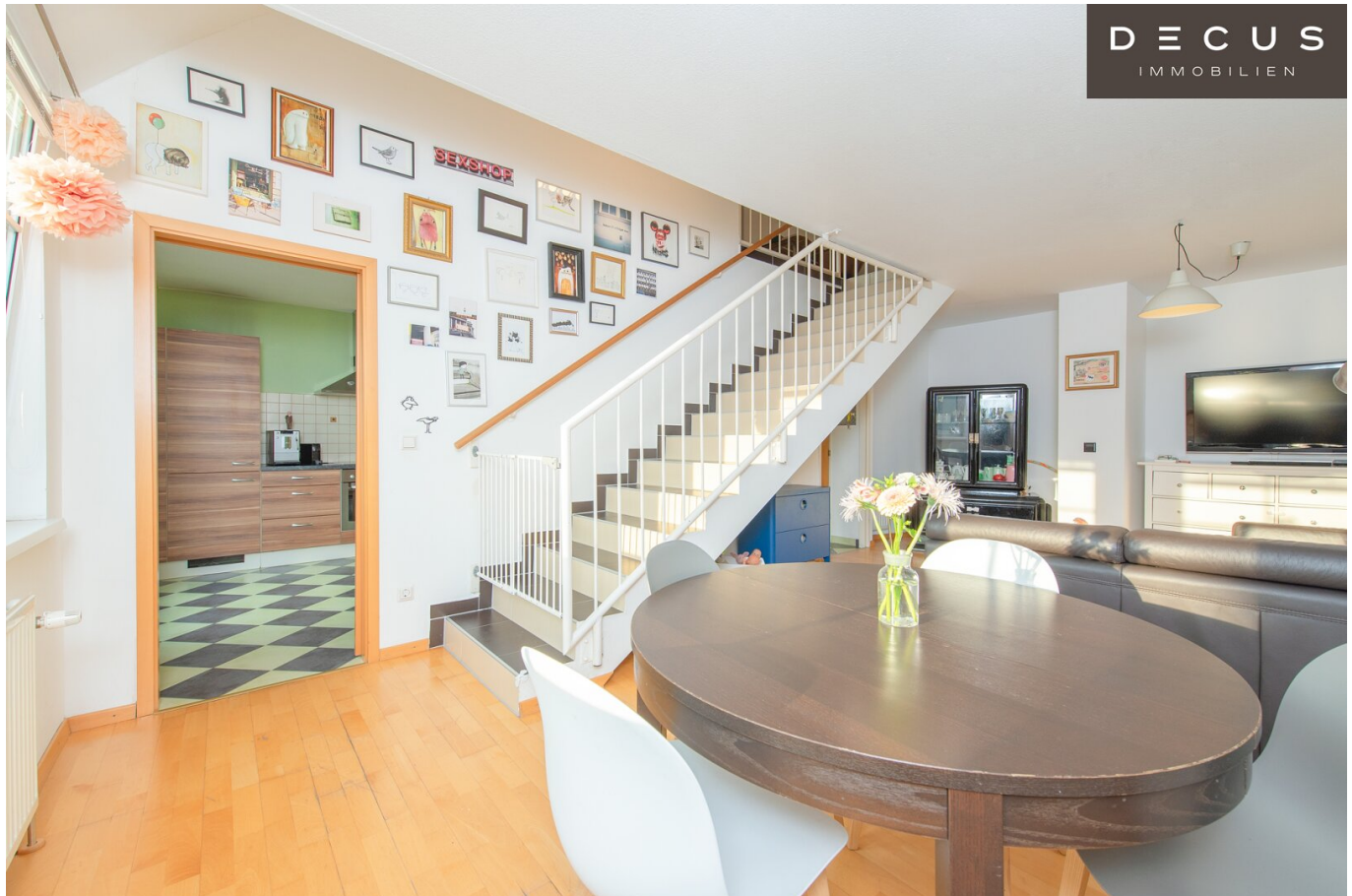


**| GENIALE FAMILIENWOHNUNG | IM DACHGESCHOSS
NAHE ENKPLATZ | MIT TIEFGARAGENSTELLPLATZ | U3
ENKPLATZ**



DECUS - Immobilien

Objektnummer: 1149640

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hugogasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1998
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	124,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 34,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,36
Kaufpreis:	479.000,00 €
Betriebskosten:	340,97 €
USt.:	34,10 €
Provisionsangabe:	

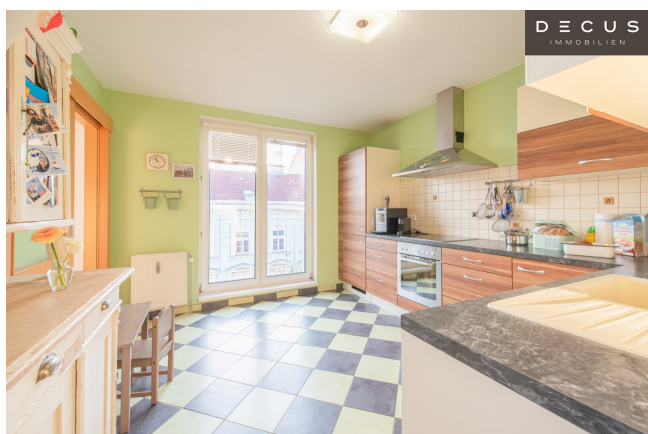
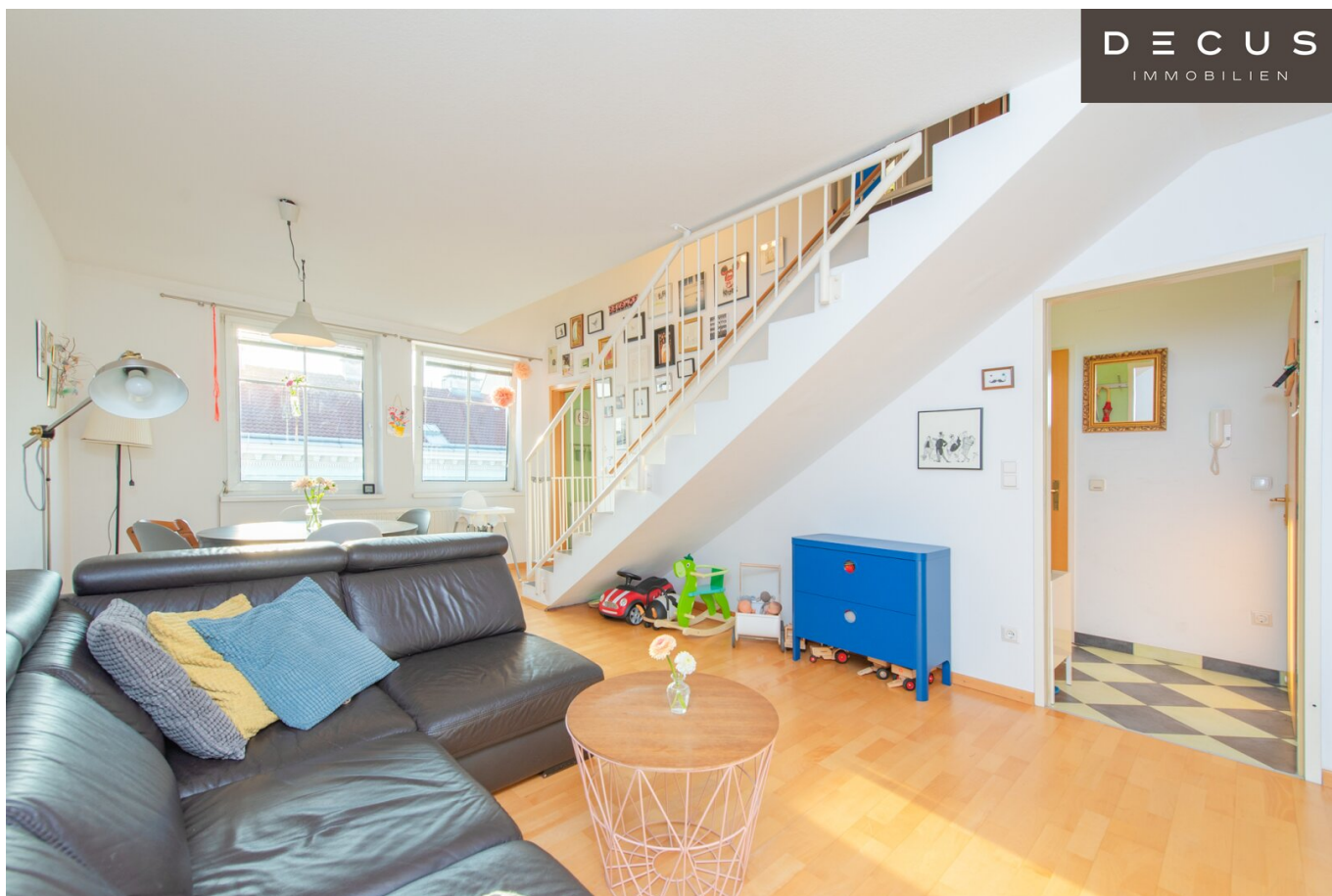
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

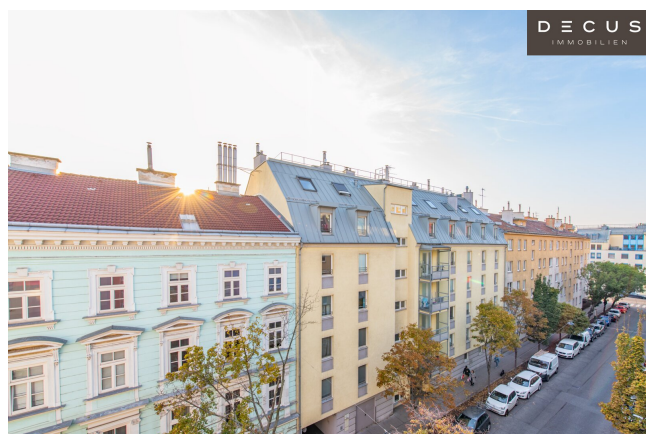
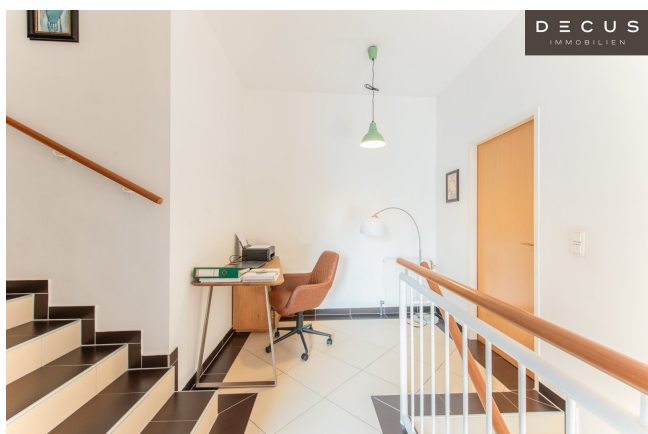
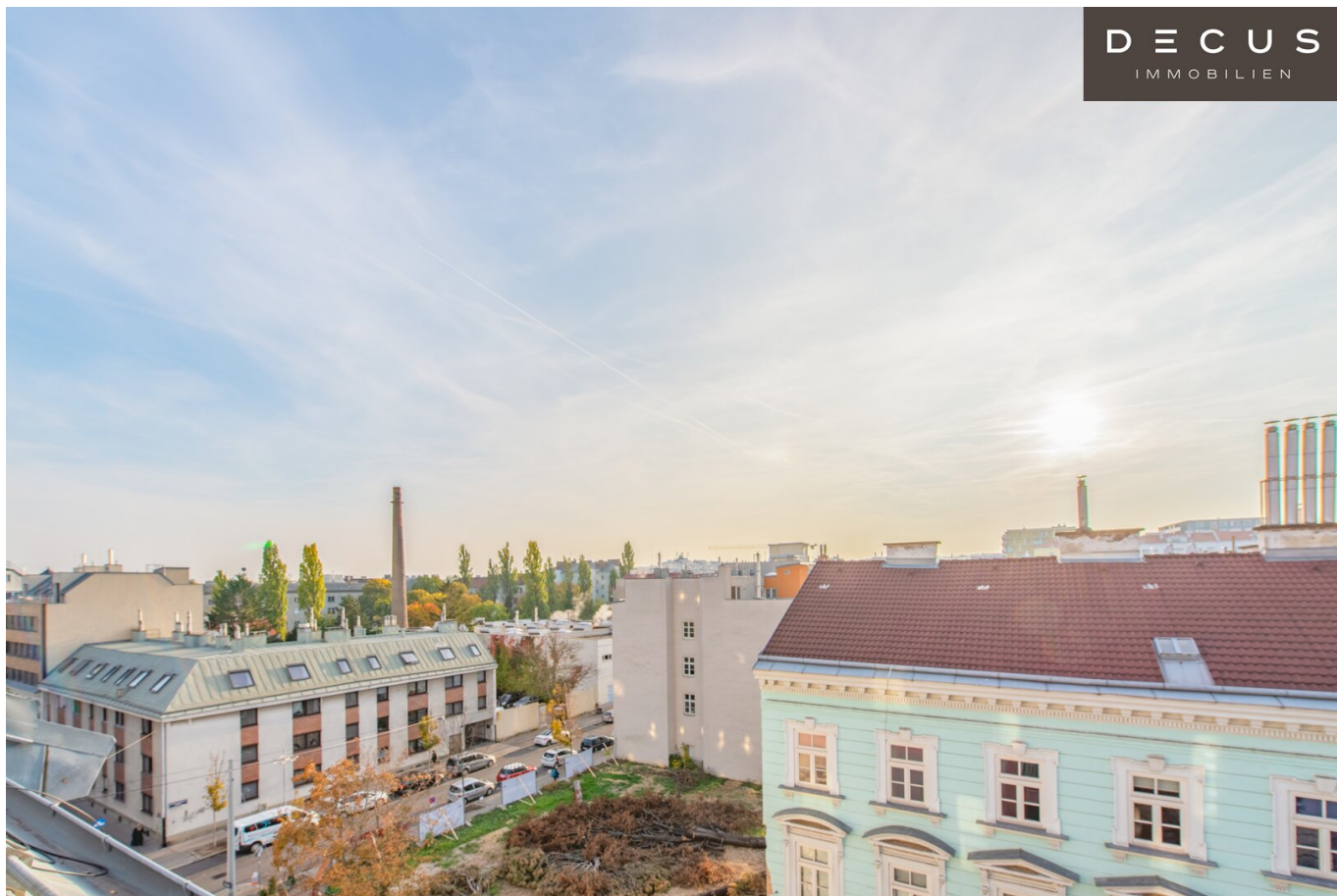
Ihr Ansprechpartner

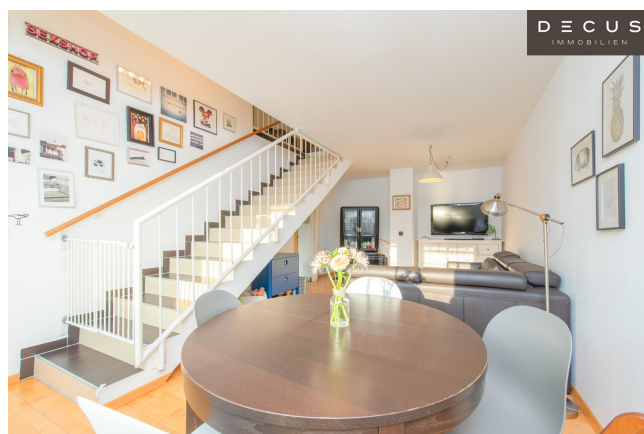
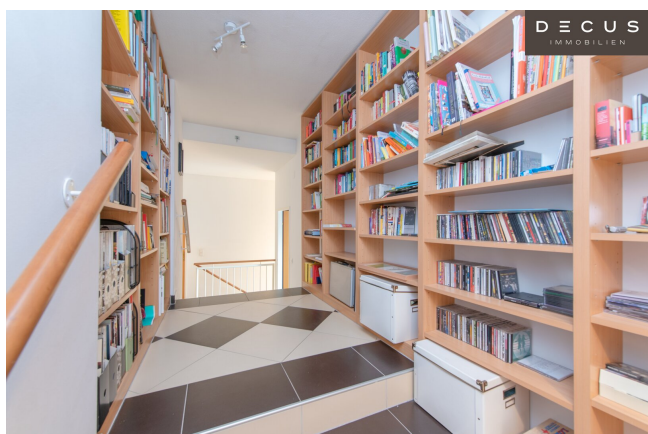
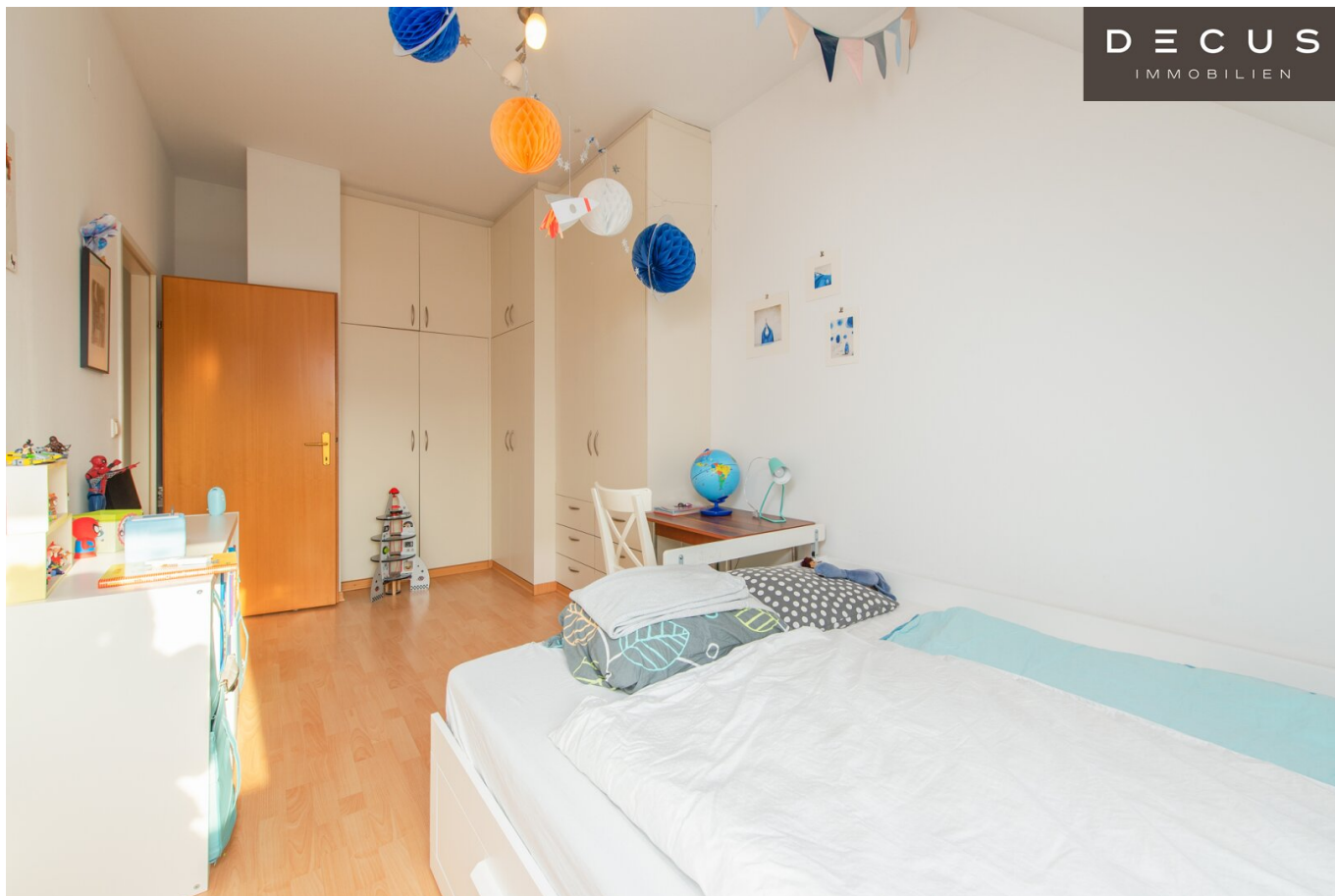


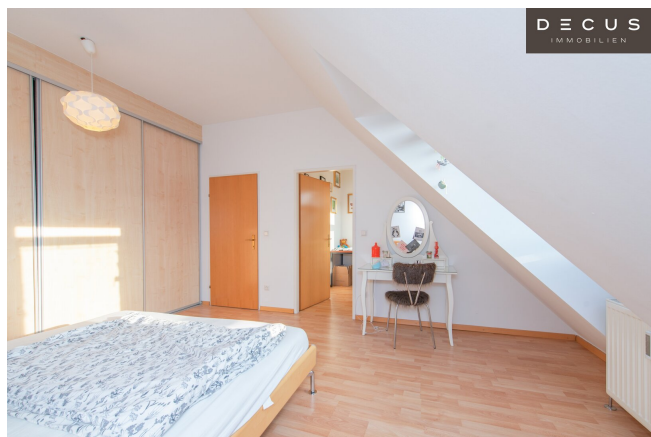
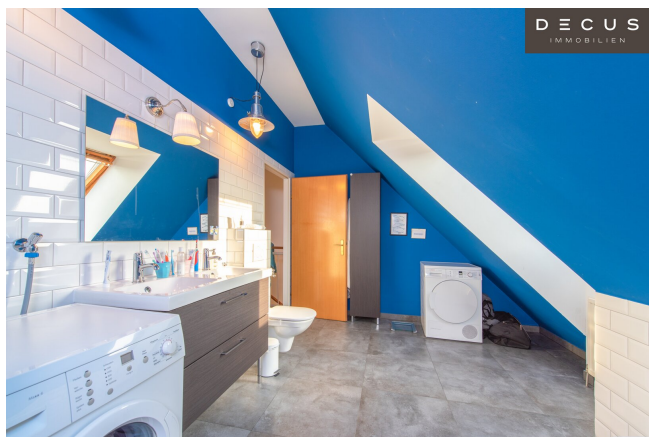
Meralda Beljur

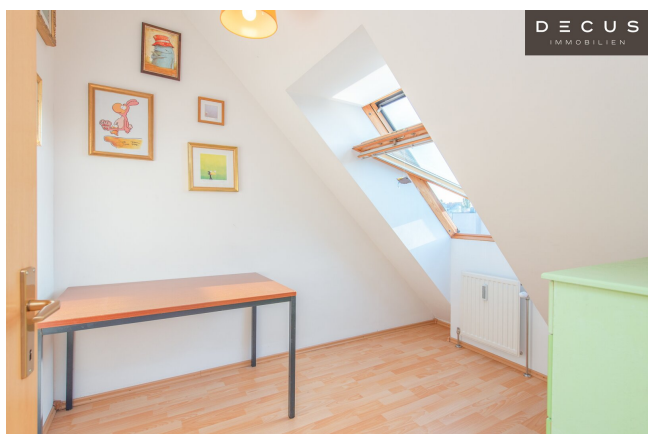
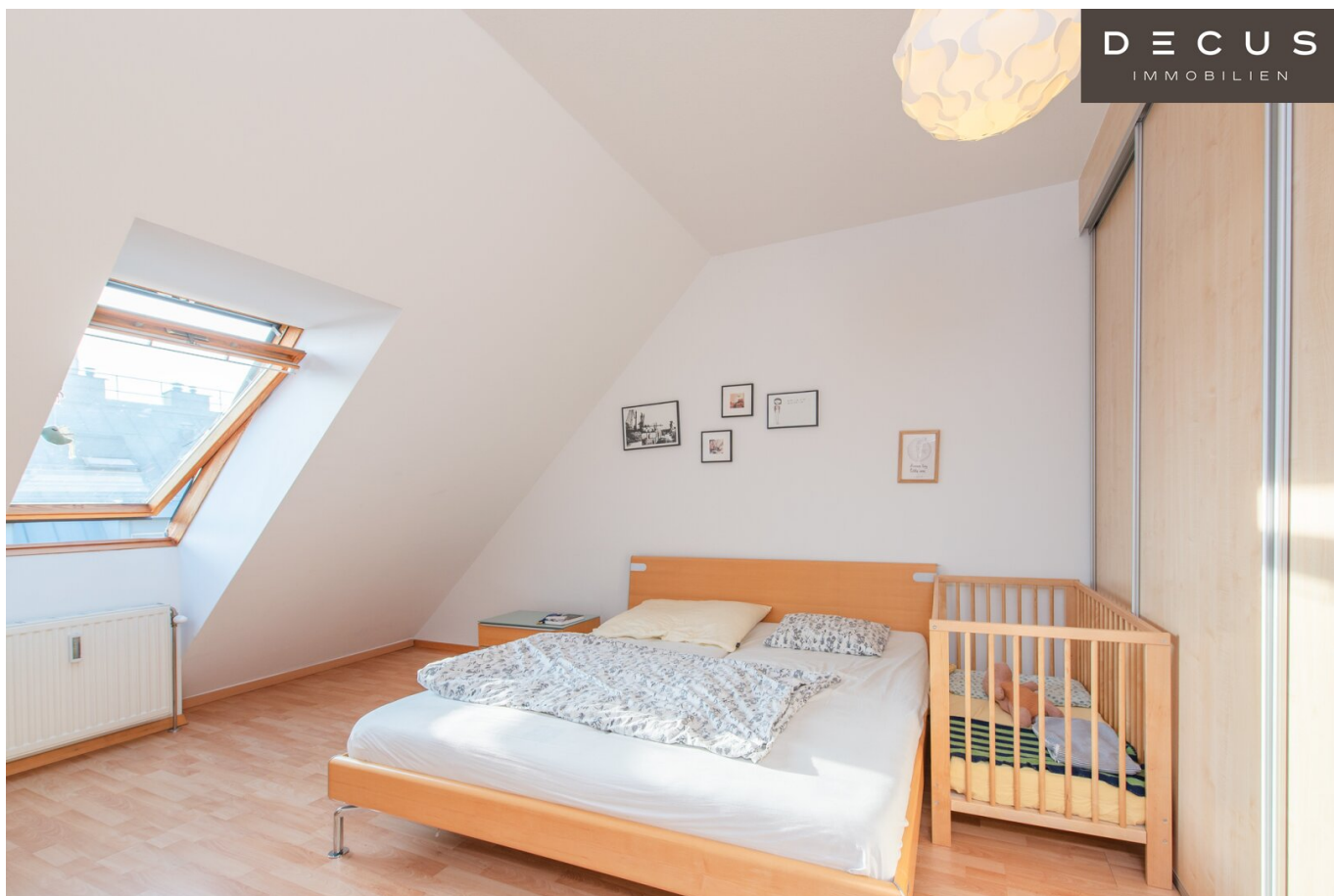
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

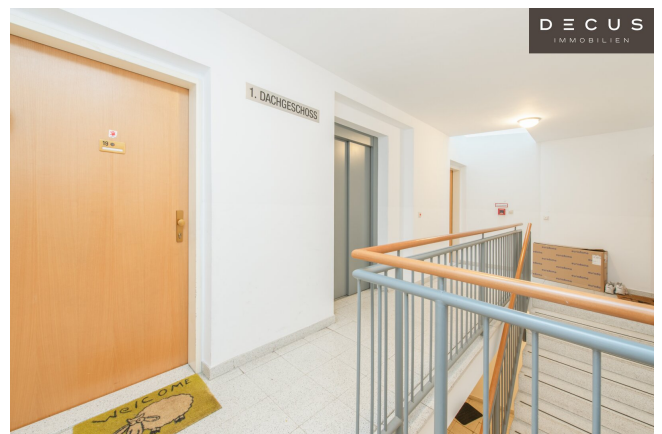


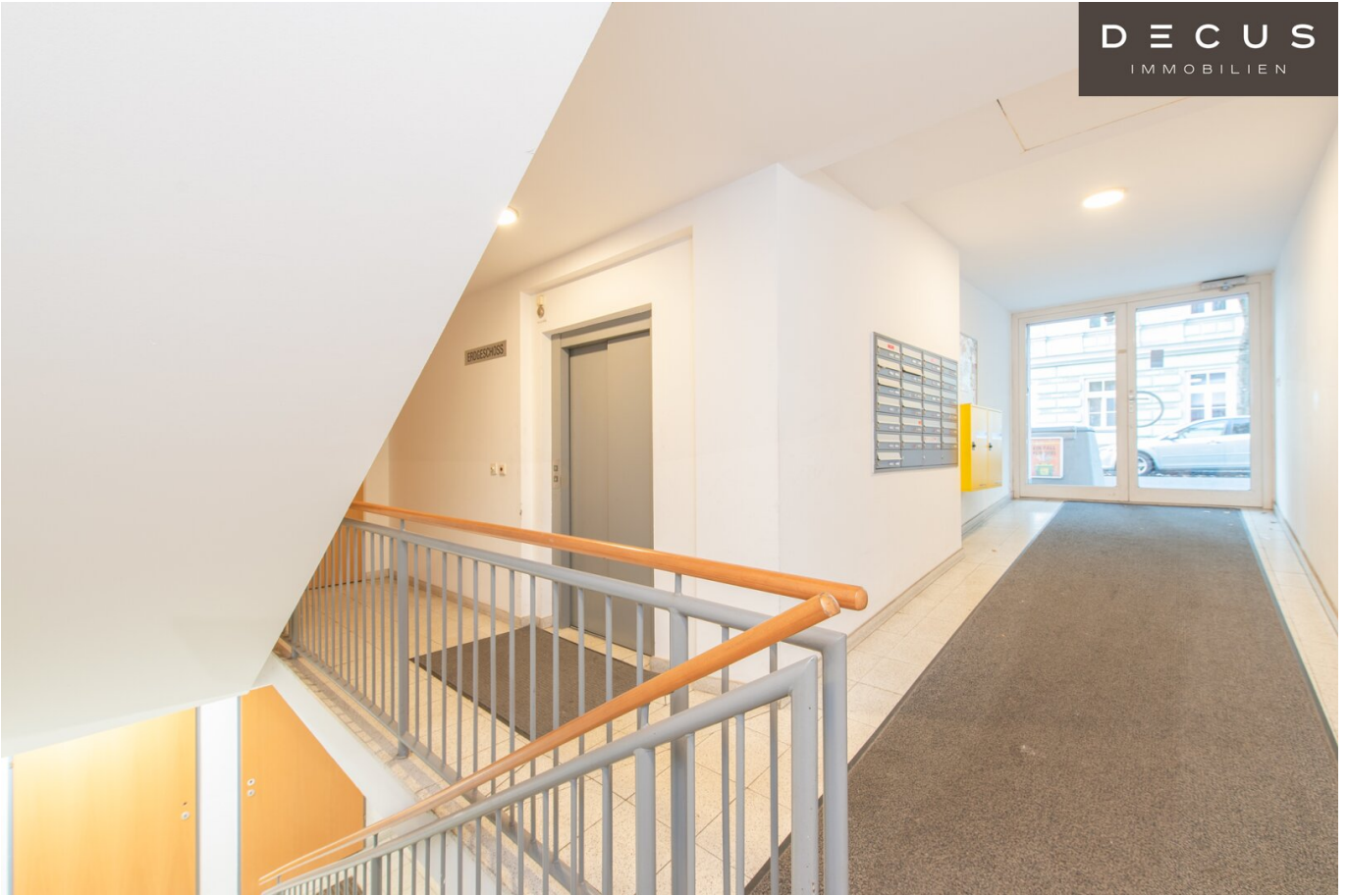








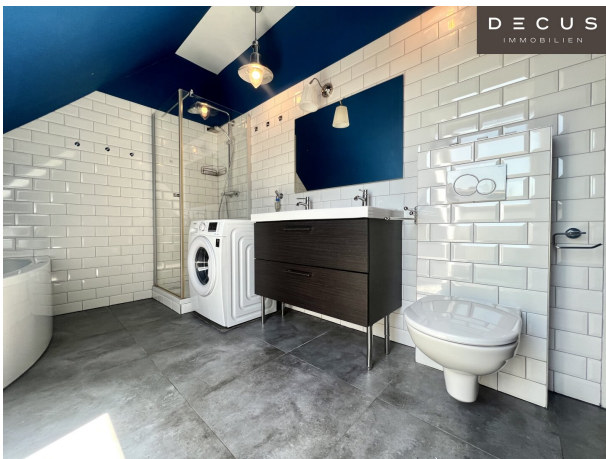




DECUS
IMMOBILIEN

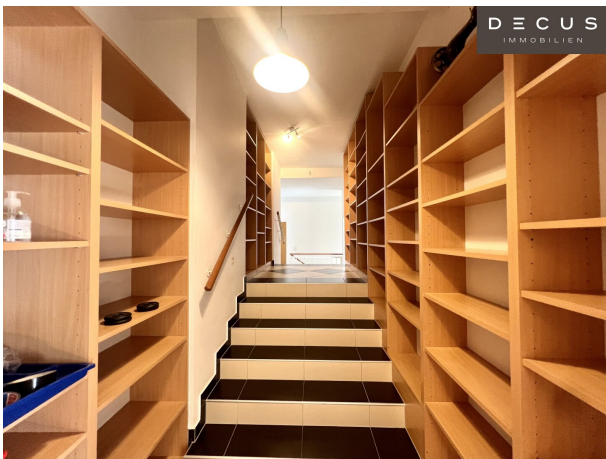
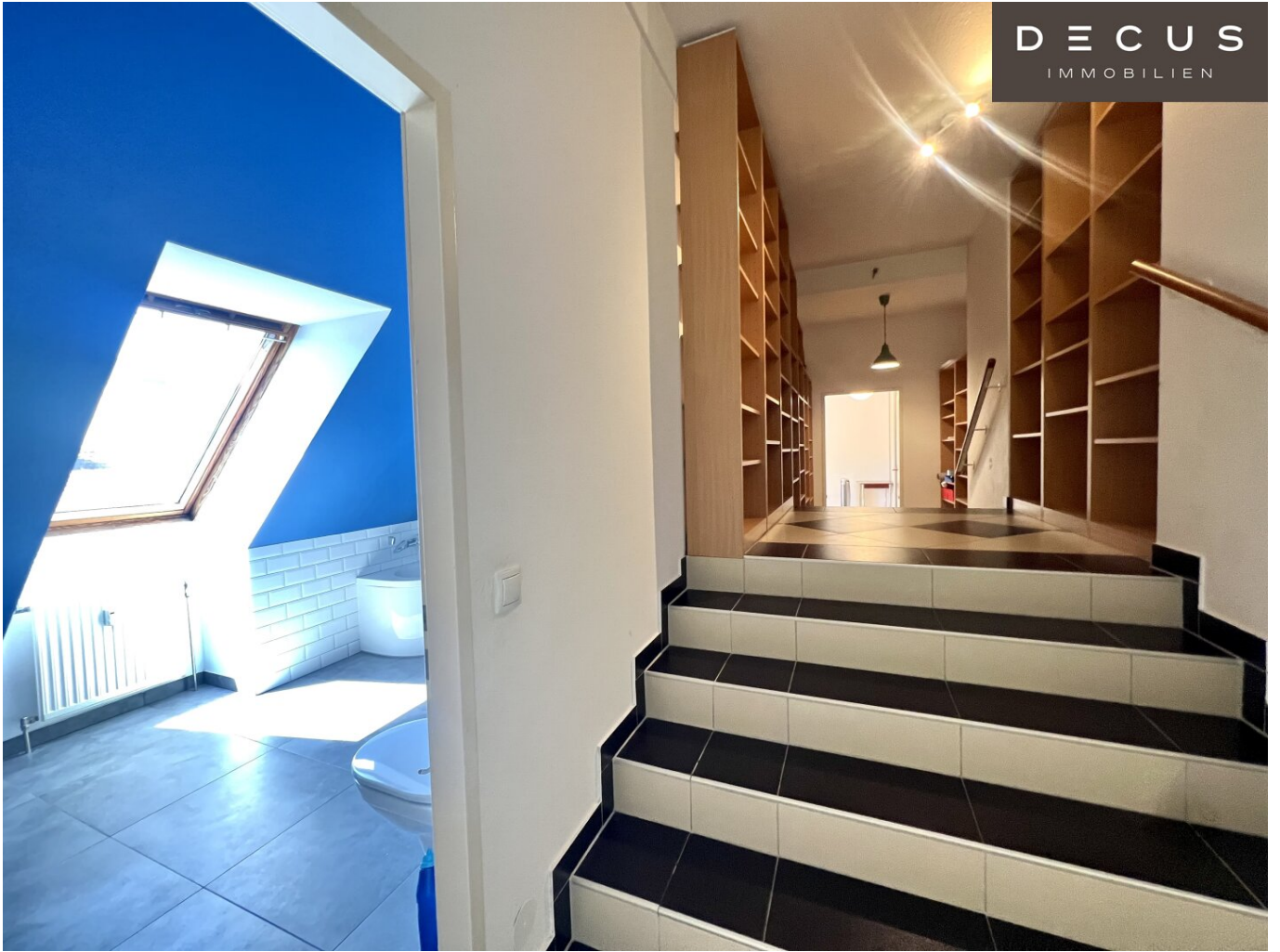


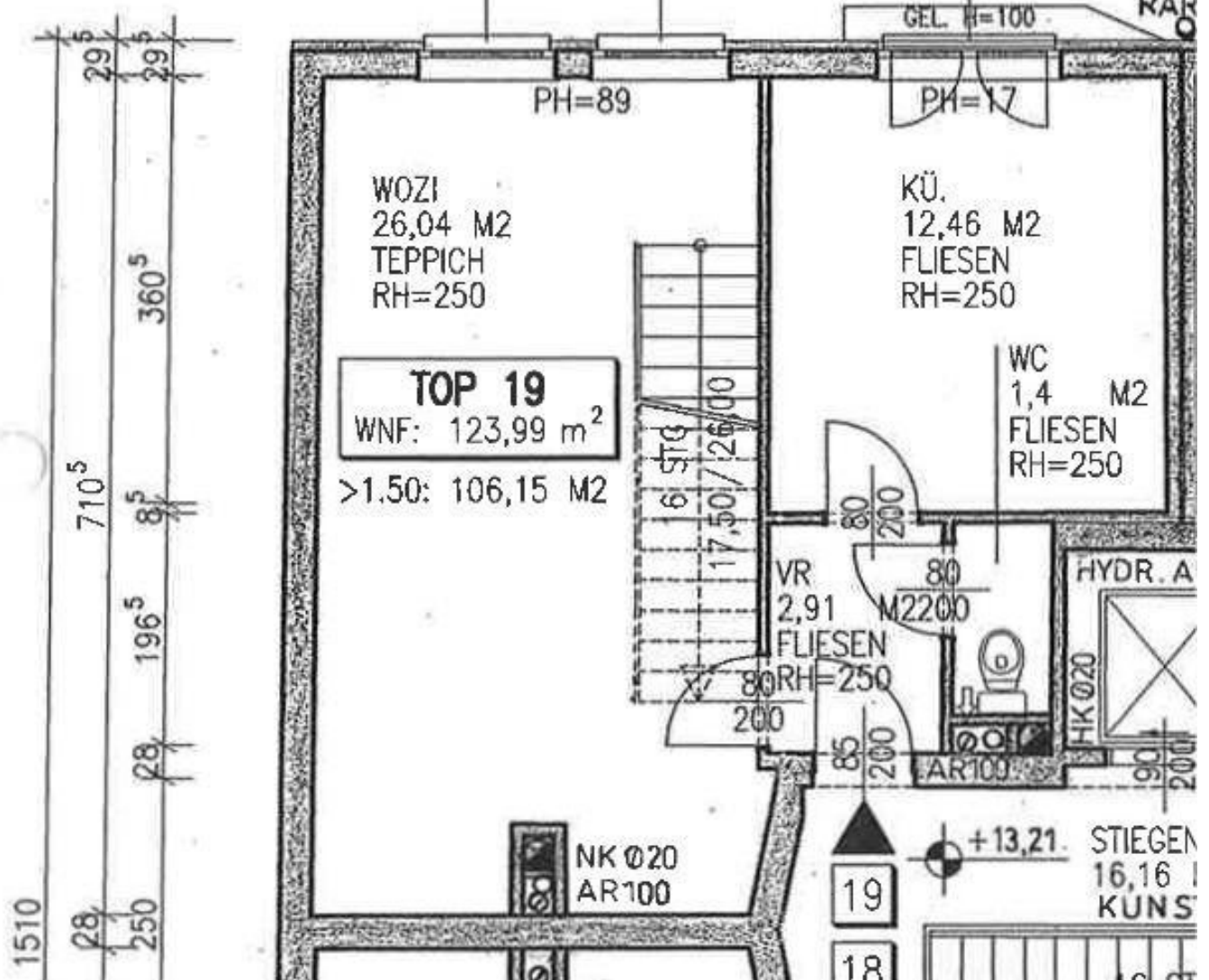
DECUS
IMMOBILIEN

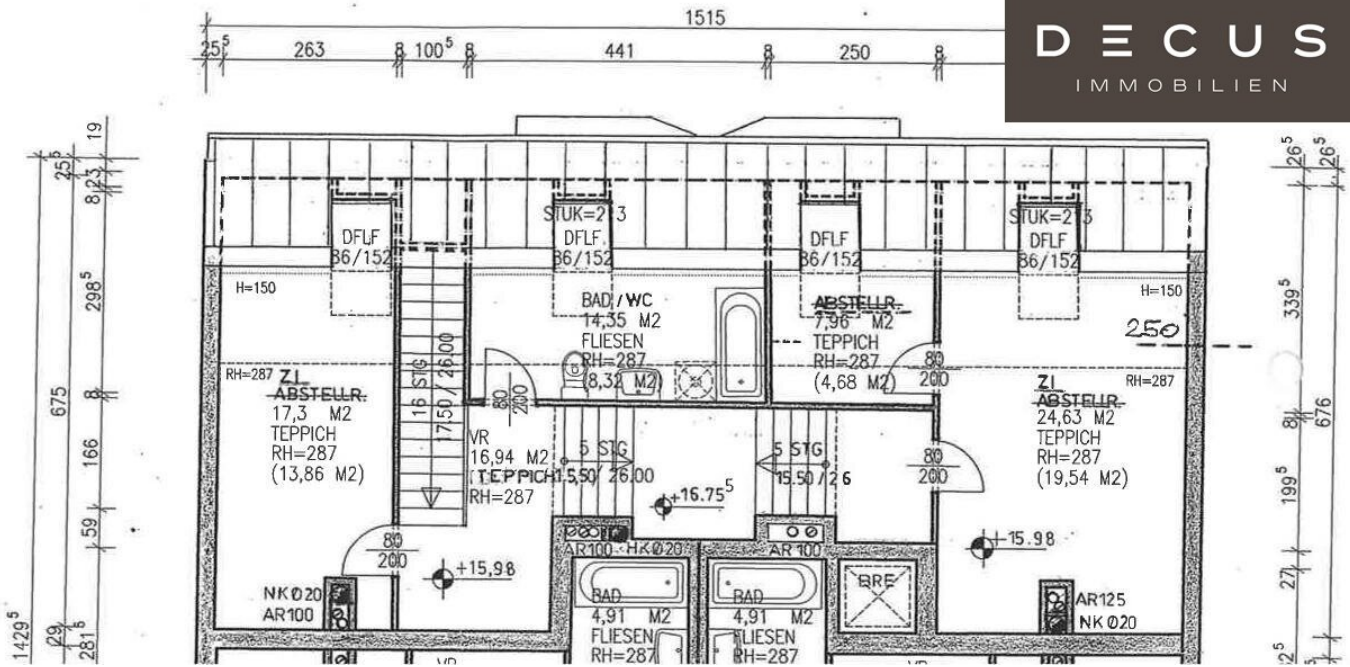


DECUS
IMMOBILIEN









Objektbeschreibung

WOHNUNG MIT CHARAKTER UND WEITBLICK - TOLLE FAMILIENWOHNUNG MIT BESTER ANBINDUNG IN RUHIGER LAGE

Zum Verkauf gelangt eine äußerst charmante Dachgeschossmaisonette Wohnung.

Das Haus wurde **1998** errichtet, verfügt über einen **Personenlift, Kinderwagen und Fahrrad Abstellraum, Waschküche, Kellerabteil.**

Außerdem wird ein **Garagenplatz in der hauseigenen Garage** mit verkauft.

Die ca. 124 m² große Wohnung, erstreckt sich über zwei Ebenen und ist sehr ruhig gelegen im Dachgeschoss. Dachgeschoss mit wenig Schrägen und hohen Räumen!

Superhelle Wohnräume mit vielen, teilweise bodentiefen Fenstern, mit Blick auf eine architektonisch schöne und gepflegte Nachbarschaft.

Trotz der ruhigen Lage, befinden sich direkt ums Eck Restaurants, Cafes, ein Einkaufszentrum mit großem Billa Plus, kleine Geschäfte, Boutiquen etc.

Optimal für Familien!

Raumaufteilung

1. Etage:

- Vorraum
- Gäste WC
- großzügige Küche, mit Schiebetür zum Wohnsalon, Platz für Essecke
- Wohn-/Esszimmer

2. Etage:

- 2 Schlafzimmer - eines davon mit großem, begehbarem Schrank, teilweise bereits

maßangefertigte Tischlereinbauten

- Büro-/Arbeitszimmer - auch als Kinderzimmer nutzbar
- sehr großer Vorraum mit Bibliothek
- großzügiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, WC

Ausstattung

Das Wohn-/Esszimmer, die Schlafzimmer und der Gang sind mit Parkettböden ausgestattet. Die Küche, der Vorraum, das WC und das Bad sind verflies. Über eine Treppe gelangen Sie in die obere Ebene. Die Wohnung ist nach Südost ausgerichtet und damit immer freundlich hell. Alle Fenster im oberen Geschoss verfügen über Außenjalousien.

Tischlereinbauten bieten Stauraum.

Die Wohnung zeigt Charakter durch charmante bunte Fliesen und Wandfarben. Sie war zuletzt vermietet und weist daher Gebrauchsspuren auf.

Mit ein bisschen Liebe, Phantasie und "Kosmetik" kann diese gemütliche Wohnung zu einem Schmuckstück über den Dächern Wien's werden!

Lage

In unmittelbarer Nähe des Hauses befindet sich der Bahnhof Simmering (ÖBB - Direktverbindung zum Hauptbahnhof, S-Bahn, U3) sowie die Straßenbahnlinien 6, 11 und 71. In einer Parallelstraße zur Simmeringer Hauptstraße gelegen befindet sich die Wohnung in einer absoluten Ruhelage.

Das EKAZENT Simmering (Enkplatz) ist in Gehweite gelegen.

Restaurants, Cafés, Arztpraxen und Schulen stehen Ihnen in dieser Lage ausreichend zur Verfügung.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Meralda Beljur** unter der Mobilnummer **+43 660 576 33 88** und per E-Mail unter **beljur@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 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- 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 <500m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <3.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap