

|GROSSARTIGE DG | MAISONETTWOHNUNG MIT TERRASSE



Terrasse

Objektnummer: 1150668

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Konstanziagasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,51 m ²
Nutzfläche:	106,98 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	13,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	670.000,00 €
Betriebskosten:	298,42 €
USt.:	23,82 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

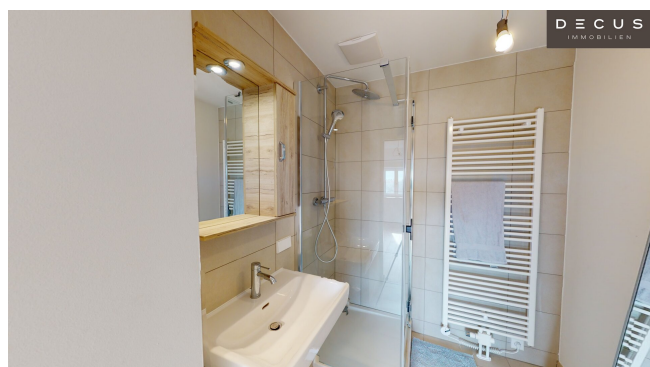


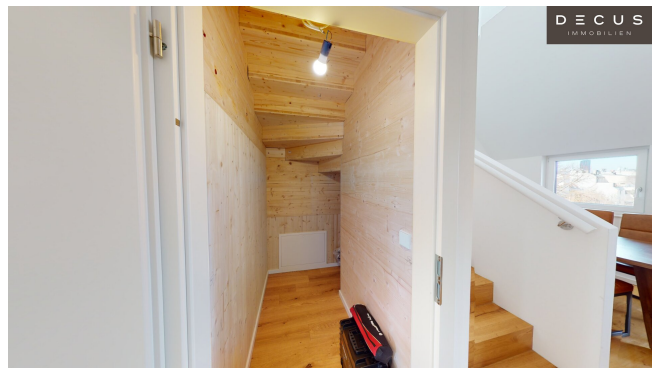
Claudia Resch















DECUS

IMMOBILIEN

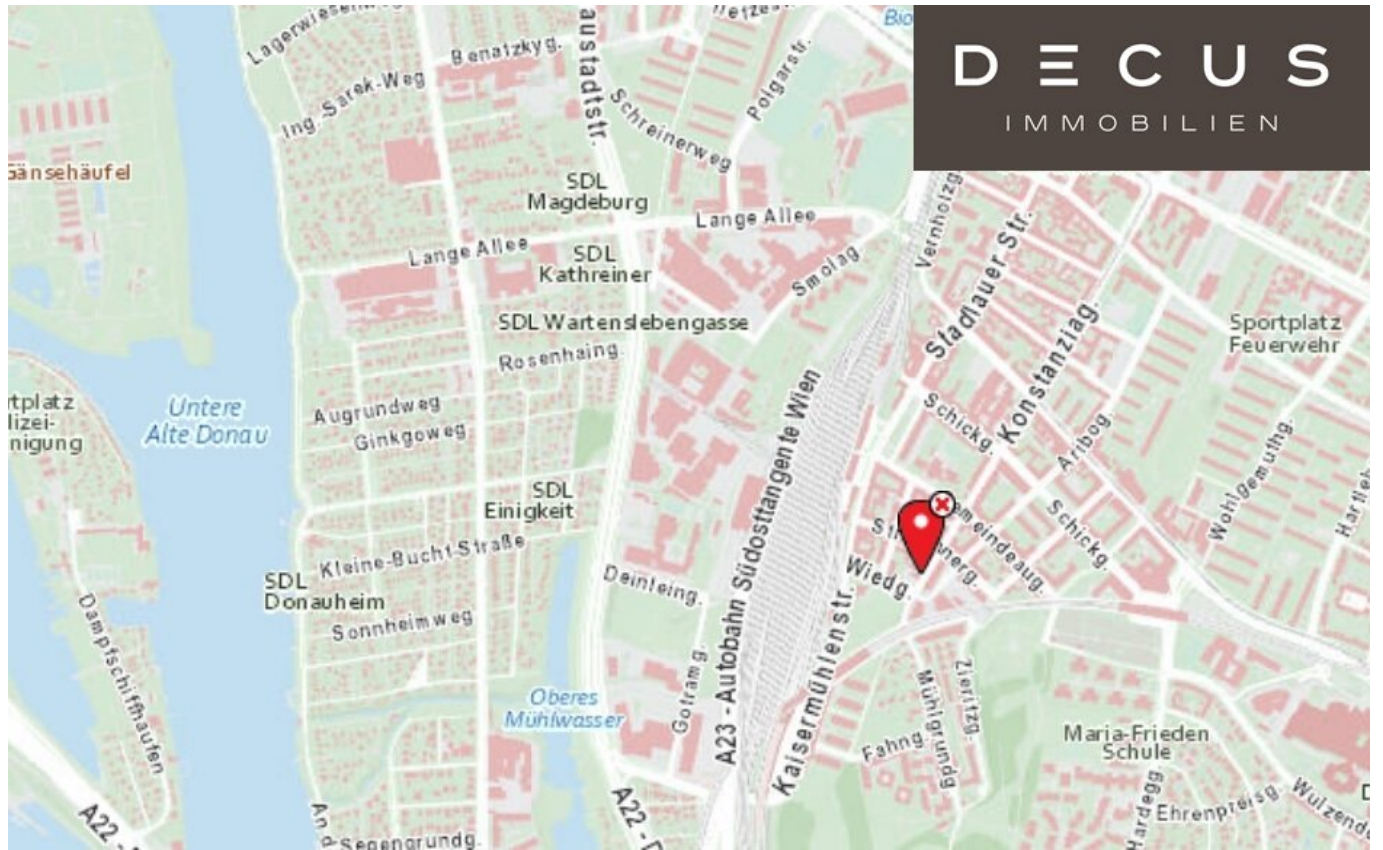


M = 1:100
0 5m

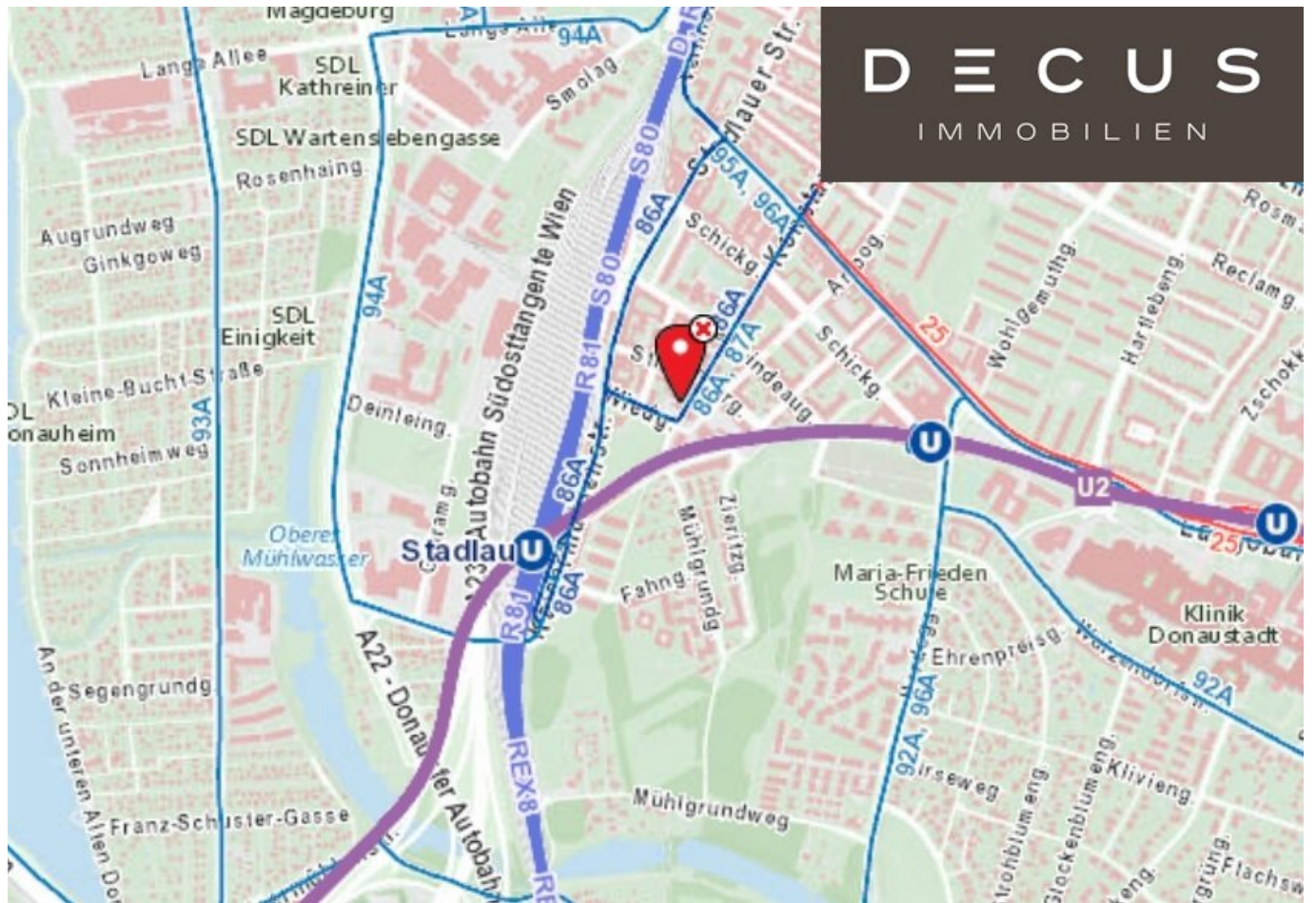
RECUS

IMMOBILIEN





DECUS
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Wunderschöne, helle Terrassenwohnung

Maisonette im Wien

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer exquisiten Terrassenwohnung im begehrten 22. Bezirk von Wien! Diese traumhafte Immobilie vereint modernes Wohnen mit einem Hauch von Luxus und bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein zeitgemäßes Leben wünschen

Objekt und Ausstattung

Diese aparte Maisonette-Wohnung wurde im Jahr 2017 errichtet

im DG eines komplett sanierten, schönen Stilaltbaues aus 1912.

Hierdurch sind die Energiausweiswerte optimal!

Durch den Vorraum wird das Gäste-WC und die großzügige Wohnküche erschlossen.

Hier öffnet sich die Westterrasse hofseitig und die schöne gewendelte Innenstiege, die zur oberen Wohnebene führt.

Durch die Wohnküche betritt man das Wohnzimmer,

dann schließt ein Schlafzimmer und ein Bad an das Wohnzimmer an.

(Bad mit Dusche, ohne Fenster)

In der oberen Wohnebene sind aus der Diele zwei Zimmer

und ein Bad mit Wanne und WC betretbar. (Bad mit Fenster)

Die Heizung und die Warmwasserbereitung

wird durch eine moderne Gasetagenheizung gewährleistet.

Die Heizung ist eine Fußbodenheizung,

Es gehört eine über 15m² großer, trockener Kellerabteil zur Wohnung.

Die Wohnung wurde aufwendigst generalsaniert und ausgestattet, sie ist wunderschön!

Wir freuen uns Ihnen diese Wohnung präsentieren zu dürfen.

Raumaufteilung

untere Wohnebene

- Vorzimmer
- WC
- Wohnküche
- Abstellraum
- Küche mit kompletter Einbauküche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche

obere Wohnebene

- Diele
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Bad mit Wanne und WC

Kauf: 670.000€

Lage und Umgebung

Die Wohnung hat durch die Nähe zur Erzherzog Karl Straße und zur Stadlauer Straße eine gute infratrunkturelle Versorgung.

Durch die fußläufige Nähe zur U-Bahn-Station Stadlau und durch die nahgelegenen Stationen der Buslinien 86A, 87A, 95A, 96A, sowie der Straßenbahnlinie 25, eine gute Verkehrsanbindung gegeben. Auch die Auffahrt zur Stadautobahn ist in unmittelbarer Nähe.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Claudia Resch** unter der Mobilnummer **+43 699 170 56 271** und per E-Mail unter **resch@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- 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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <3.250m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap