

**CHARMANTE | 2 ZIMMER EW | 52m² | NÄHE
NASCHMARKT | U4 | TRAUMHAFTE HOFRUHELAGE |
NEUBAU**



Objektnummer: 1150734

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sandwirtgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,00 m ²
Nutzfläche:	52,00 m ²
Gesamtfläche:	52,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,20 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	375.000,00 €
Betriebskosten:	96,95 €
Heizkosten:	44,60 €
USt.:	17,63 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

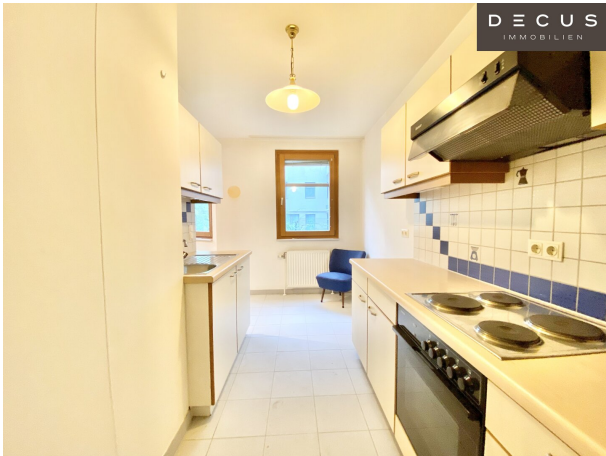


Susanne Lauterbach

DECUS
IMMOBILIEN

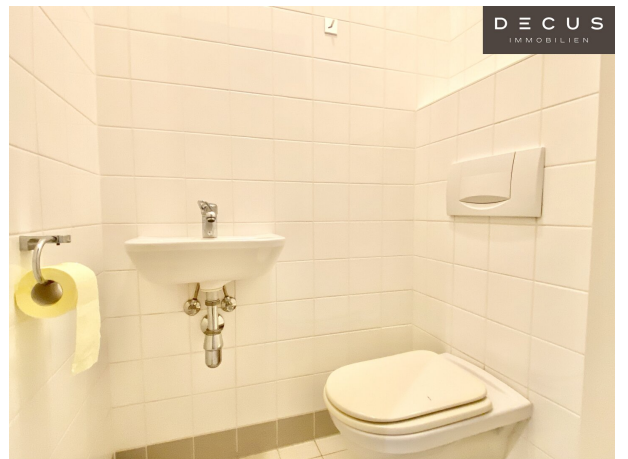
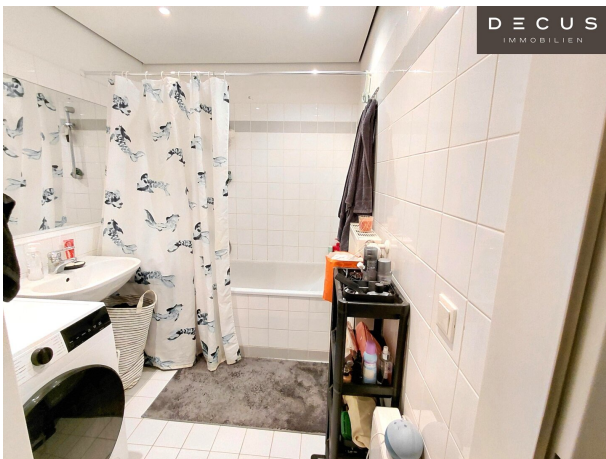
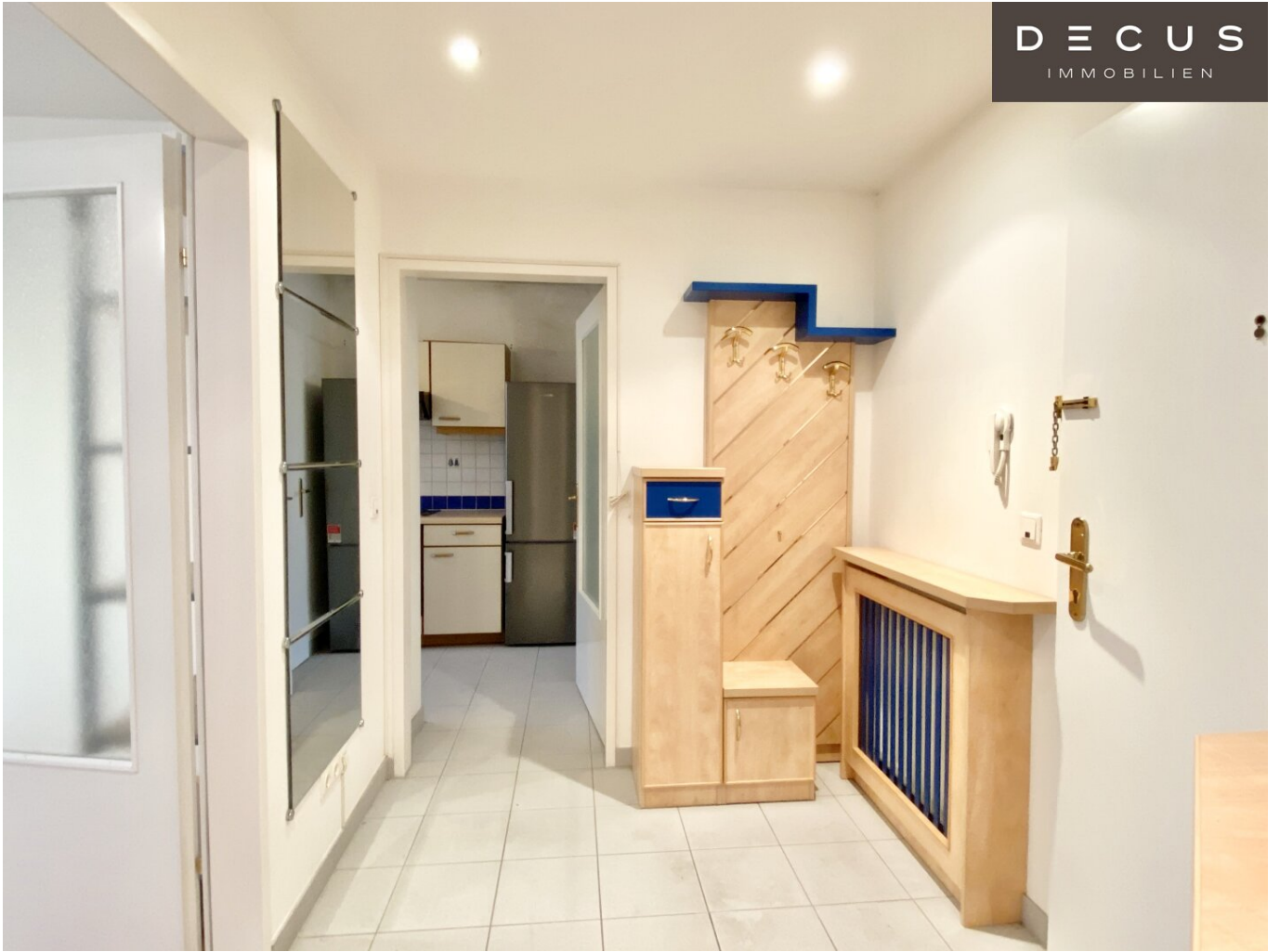


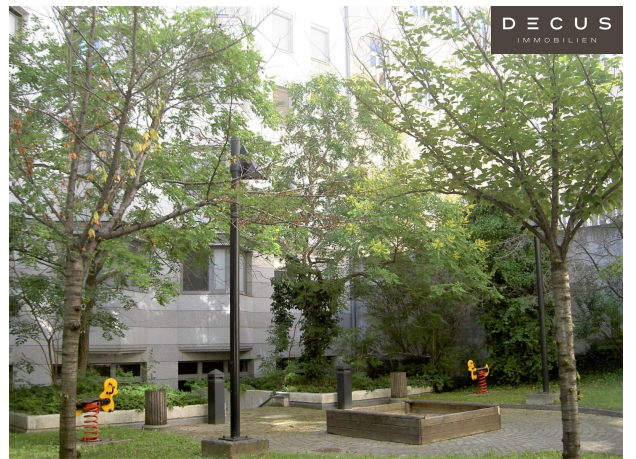
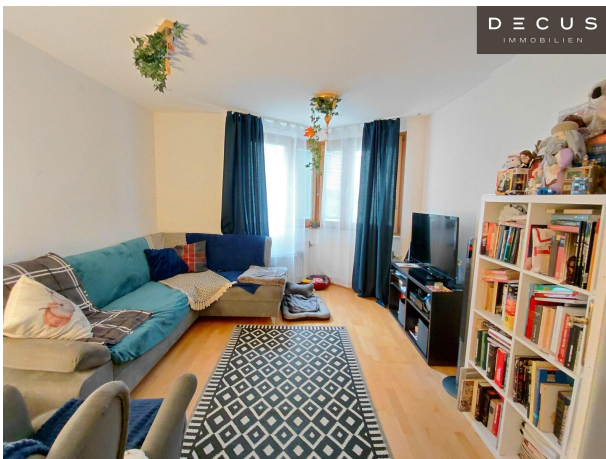
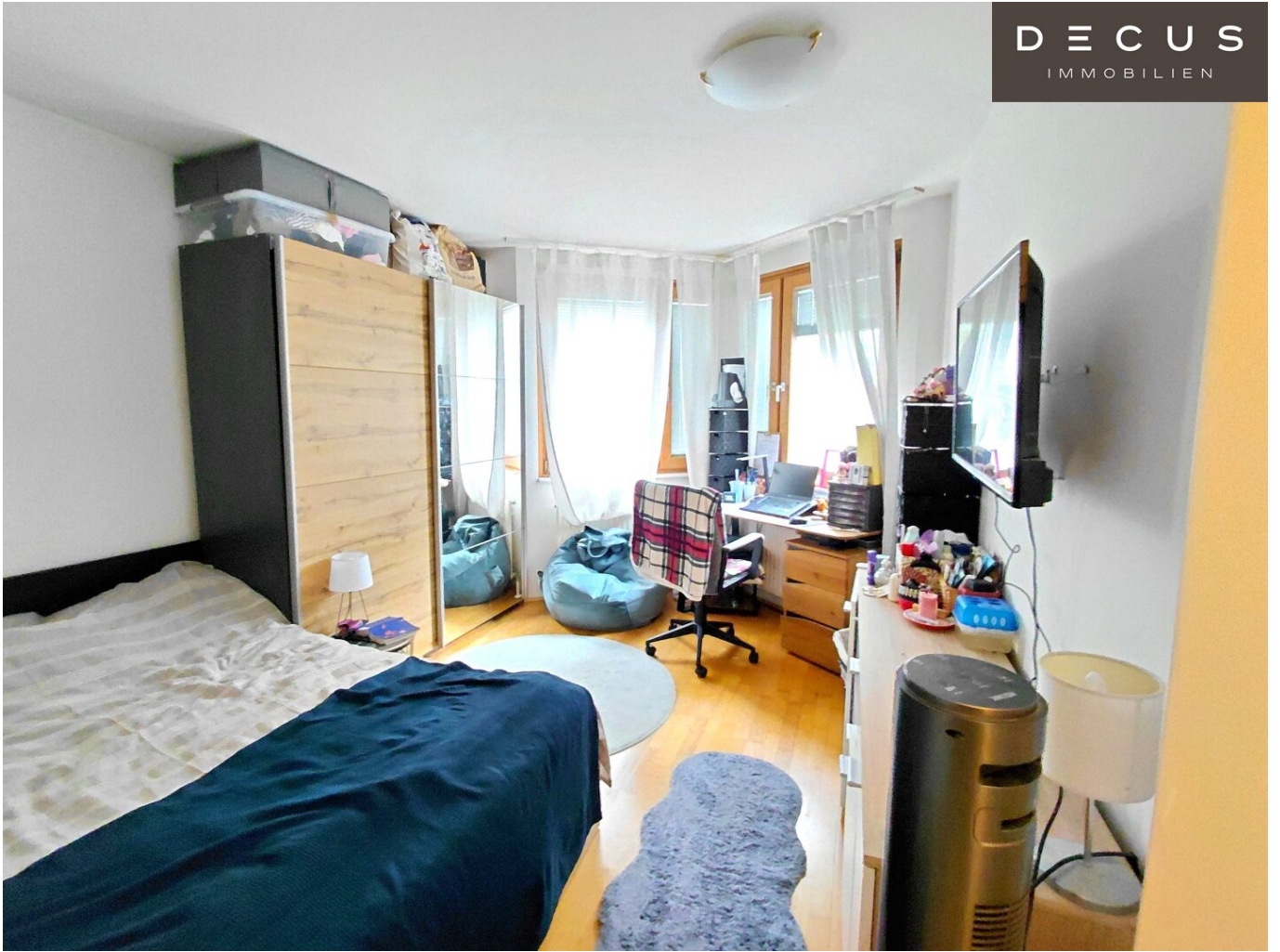
DECUS
IMMOBILIEN

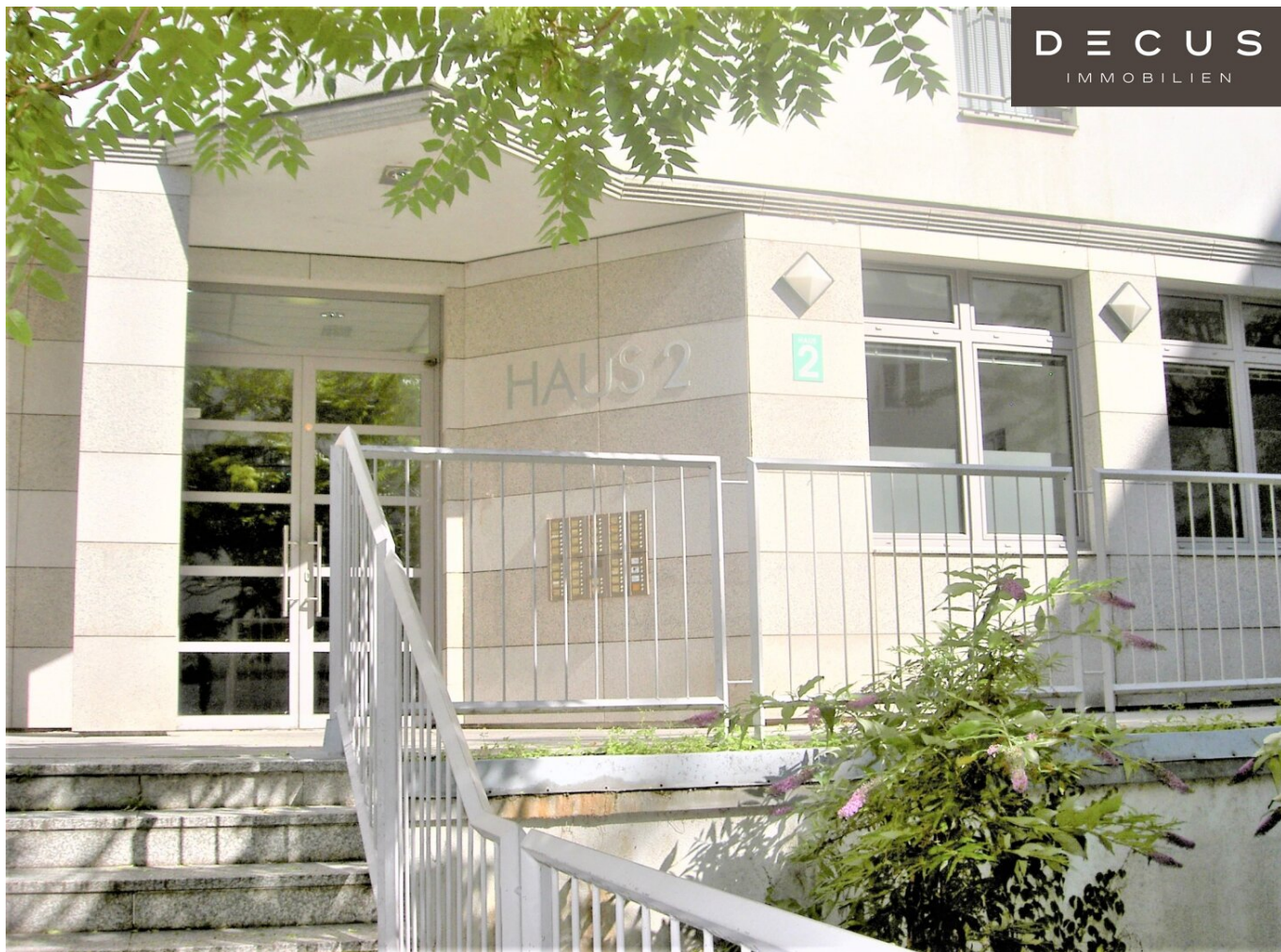


DECUS
IMMOBILIEN









Bad
4,34 m²

Zimmer
12,66 m²

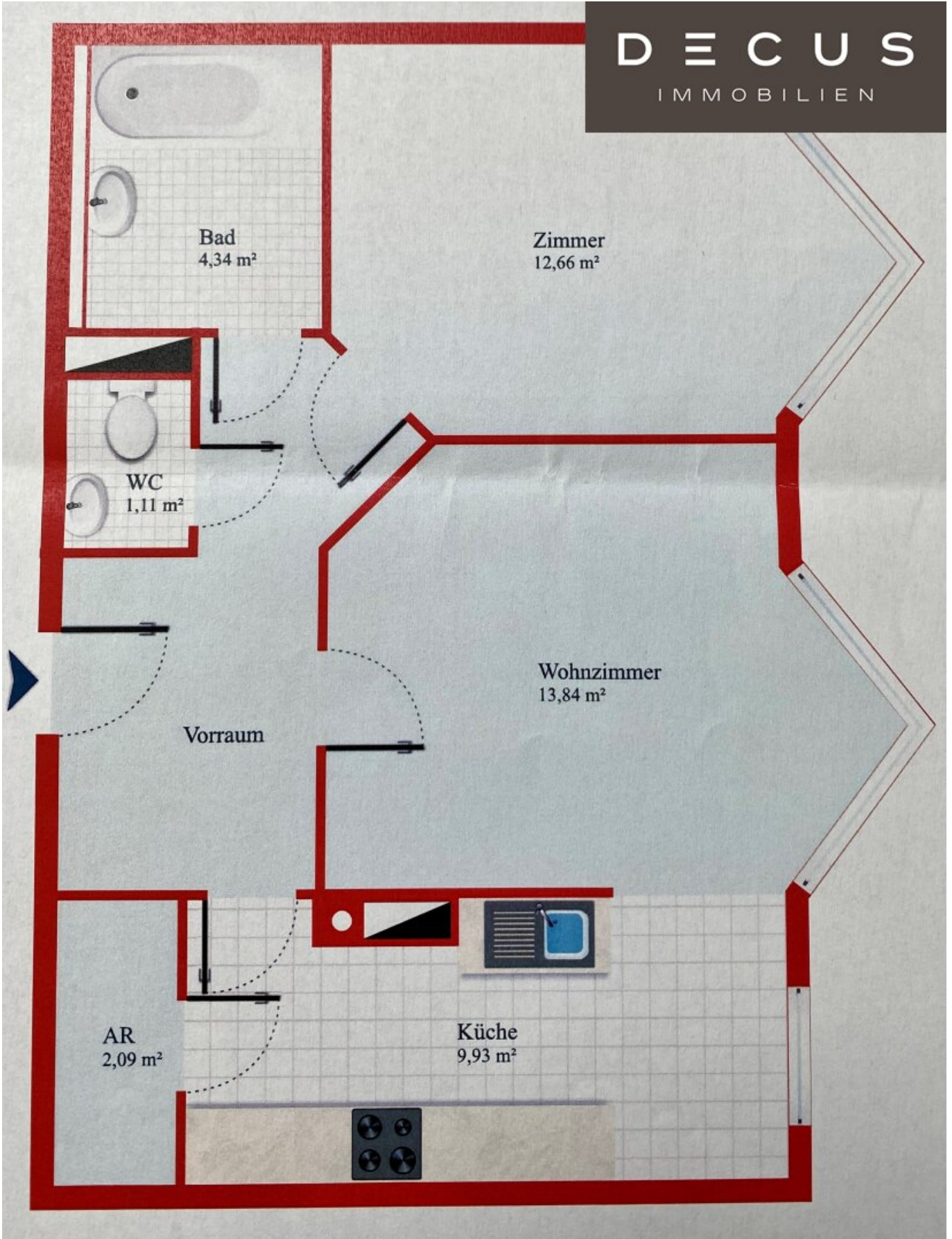
WC
1,11 m²

Wohnzimmer
13,84 m²

Vorraum

AR
2,09 m²

Küche
9,93 m²



Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende **Eigentumswohnung ist derzeit befristet vermietet – der bestehende Mietvertrag läuft bis zum 30.04.2028**. Im Anschluss besteht die Möglichkeit zur Eigennutzung oder zur Neuvermietung. Aufgrund der begehrten Lage ist eine rasche Weitervermietung erfahrungsgemäß gut realisierbar.

Objektbeschreibung

Die helle und sehr gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 1999 errichteten Wohnhauses im 6. Wiener Gemeindebezirk (Mariahilf). Ein Personenlift ist vorhanden. Die Wohnung liegt in absoluter Ruhelage – weder Straßenlärm noch vorbeifahrender Verkehr beeinträchtigen das Wohngefühl.

Die separate, voll ausgestattete Küche verfügt über ein Fenster zum begrünten Innenhof und grenzt direkt an einen praktischen Abstellraum (Speis). Sowohl das Wohnzimmer als auch das Schlafzimmer sind ebenfalls zum ruhigen Innenhof ausgerichtet. Alle Räume sind zentral begehbar.

Das Mobiliar im Wohn- und Schlafzimmer wird bei Übergabe entfernt.

Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme.

Ein Kellerabteil ist im Eigentum enthalten. Zusätzlich stehen Tiefgaragenplätze zur Anmietung zur Verfügung – die monatlichen Kosten betragen EUR 110,-- inklusive Betriebskosten und USt.

Raumaufteilung:

Vom zentralen Vorraum gelangt man in alle Wohnräume, sowie auch in das Badezimmer mit Wanne, das separate WC und die Küche, durch die man anschließend in den Abstellraum (Speise) gelangt und auch direkt ins Wohnzimmer.

Lage:

In der Sandwirtgasse gelegen, ist man hier in weniger als 5 Gehminuten direkt bei der **U4 Station Pilgramgasse**, bzw. bei den Busstationen Pilgramgasse der **Buslinien 12A, 13A und 14A** mit Anbindung zum **Naschmarkt**.

In die gegenüberliegende Richtung gelangt man zur **Gumpendorfer Straße** mit der **Buslinie 57A**. Einige Gehminuten weiter erreichen Sie die **Mariahilfer Straße** und die **U3**. Hier erwartet

Sie eine vorzügliche Infrastruktur und eine Flaniermeile sondergleichen mit Shops und gemütlichen Lokalen.

Wichtige Information:

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Immobilien" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Susanne Lauterbach** unter der Mobilnummer **+43 664 91 40 320** und per E-Mail unter **lauterbach@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 <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap