

CHARMANTES HAUS MIT AUSBAUPOTENZIAL



Objektnummer: 1150756

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1966
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 130,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,25
Kaufpreis:	639.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



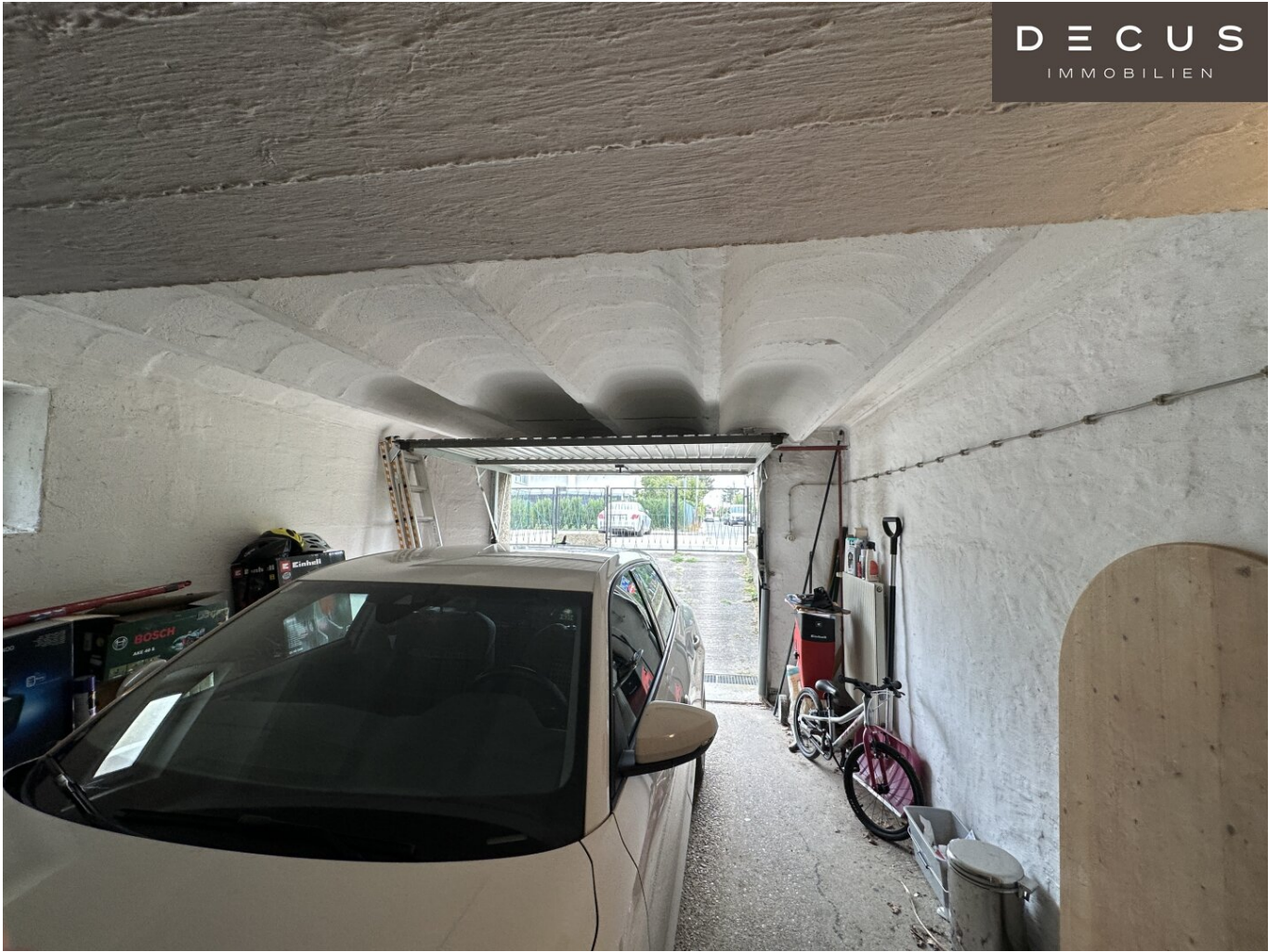
Meralda Beljur

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

T +43 660 576 33 88
H +43 660 576 33 88
F +43 1 35 600 10



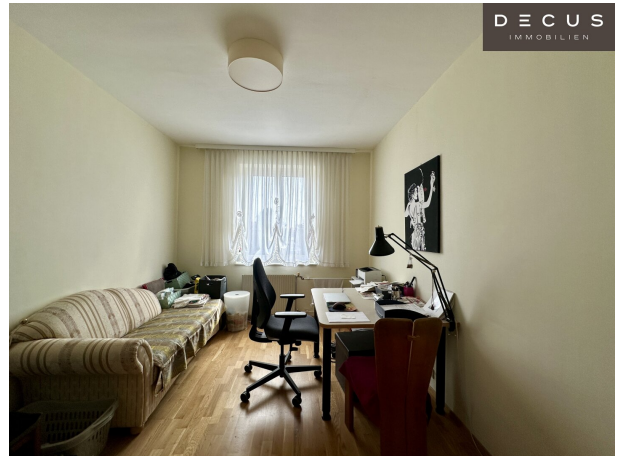
DECUS
IMMOBILIEN

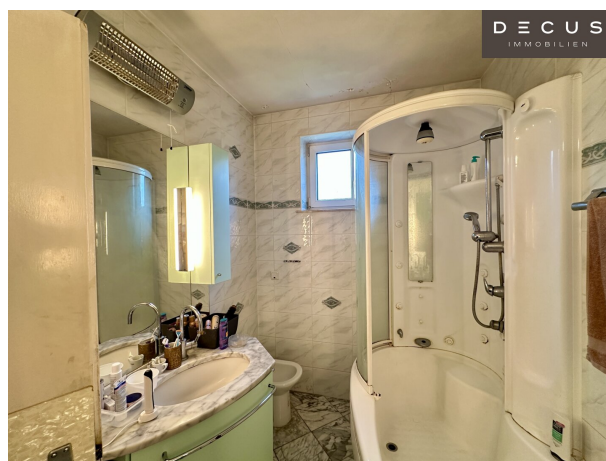
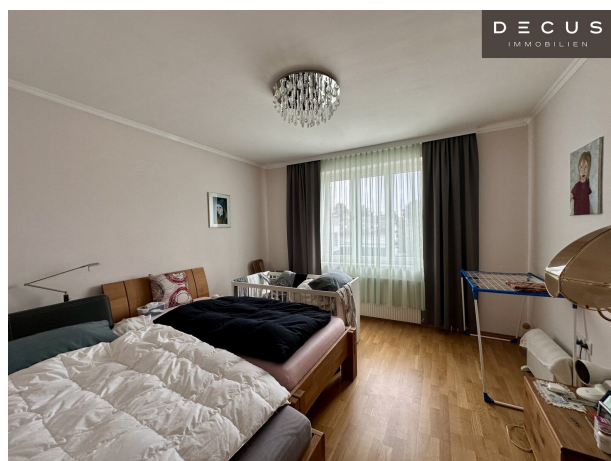
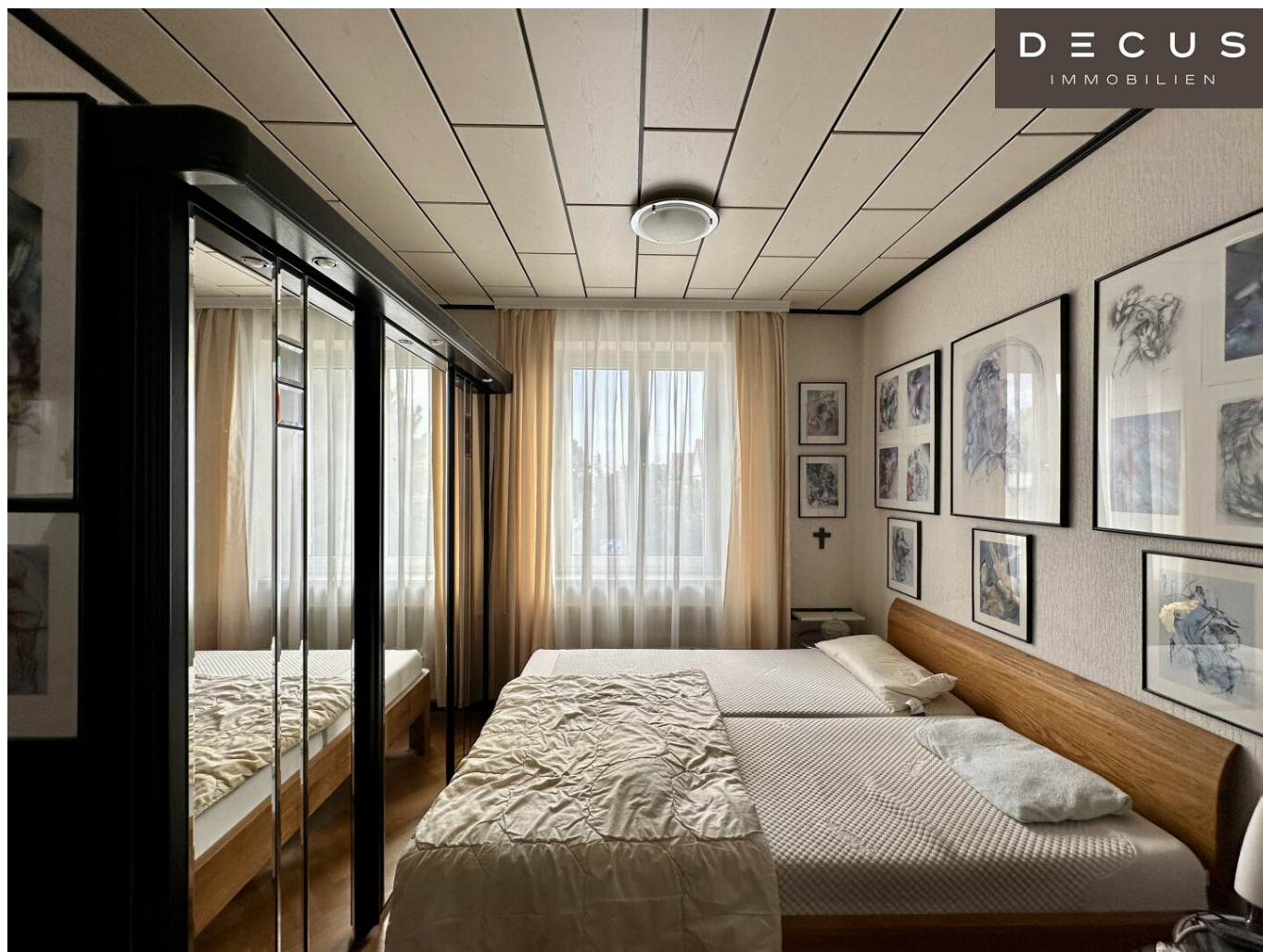


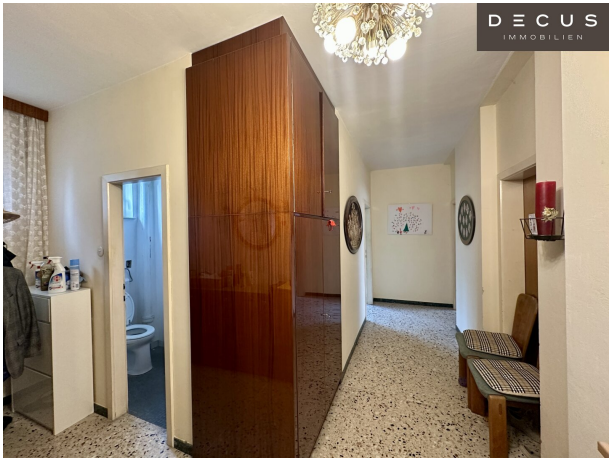
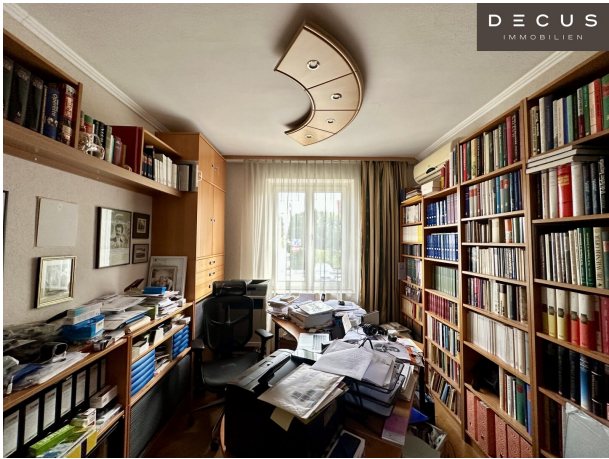
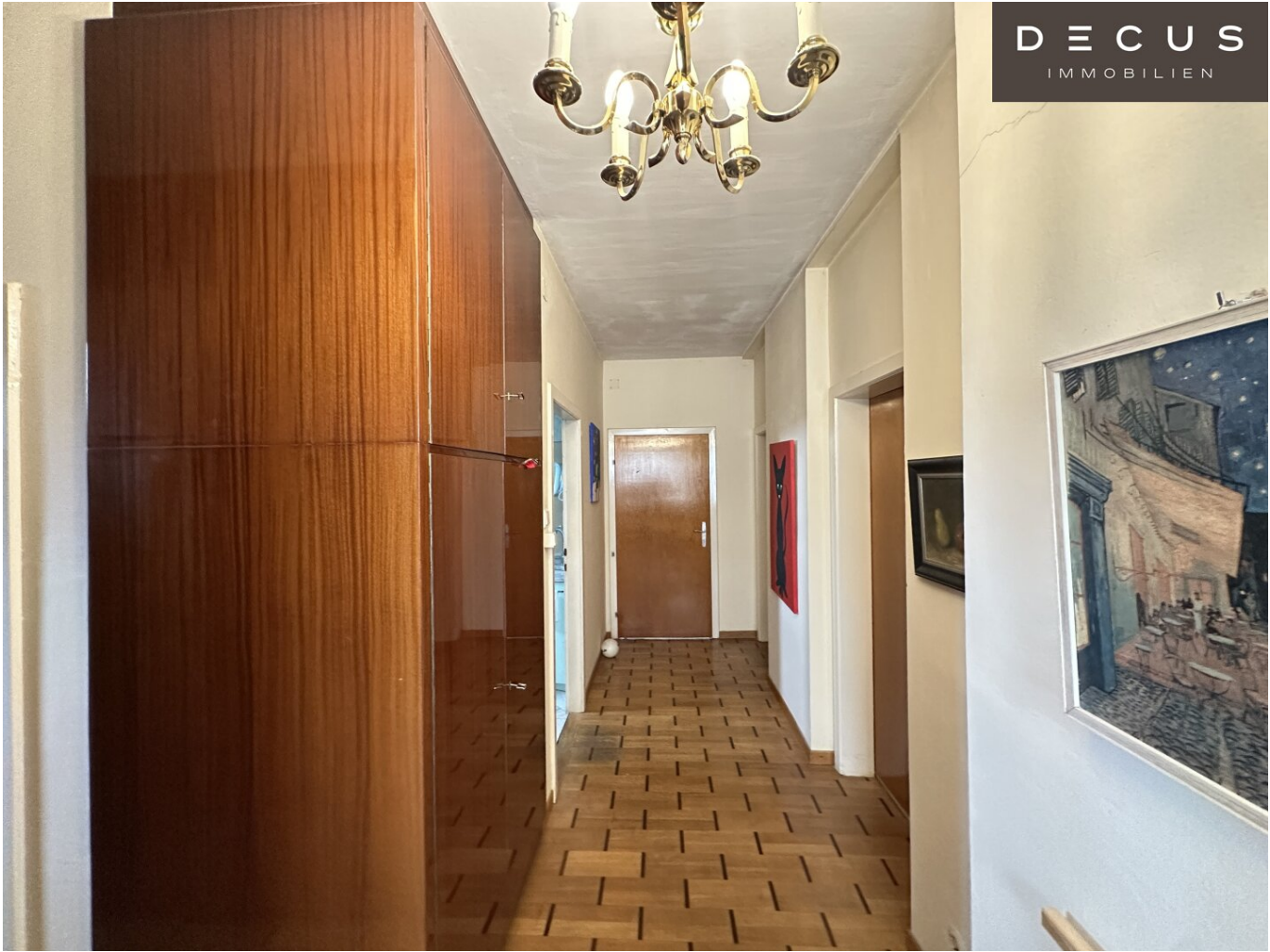
DECUS
IMMOBILIEN



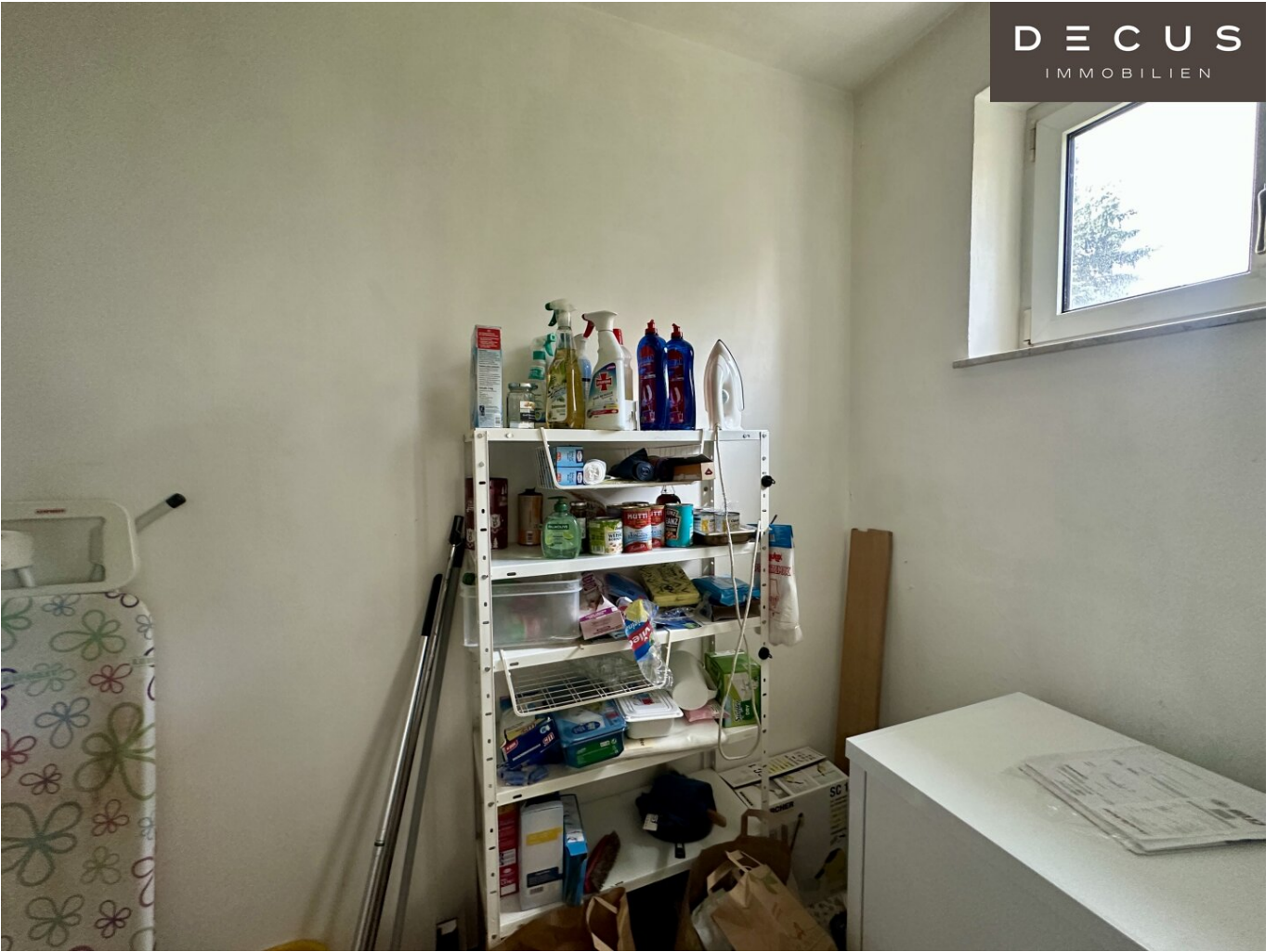
DECUS
IMMOBILIEN







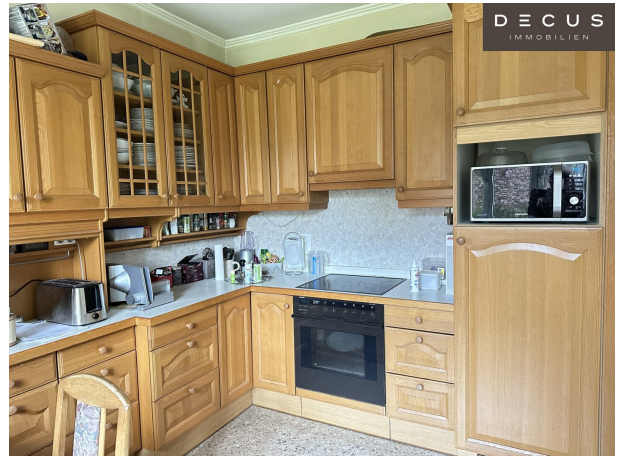
DECUS
IMMOBILIEN

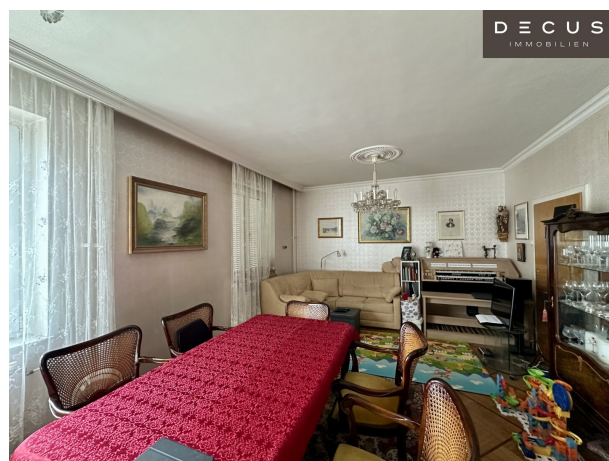
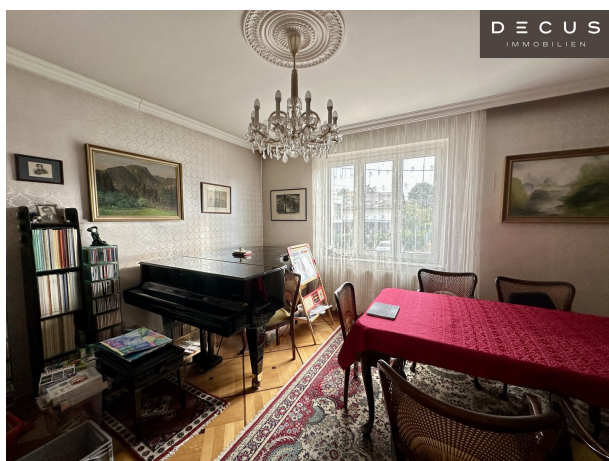


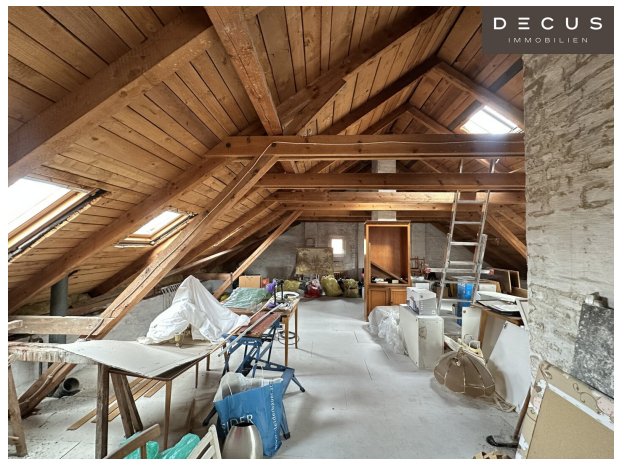
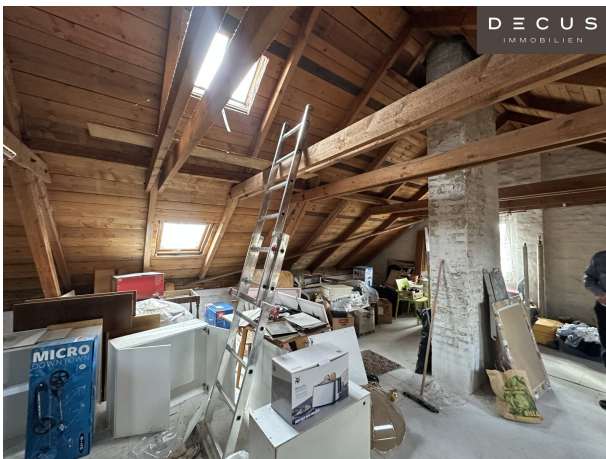
DECUS
IMMOBILIEN

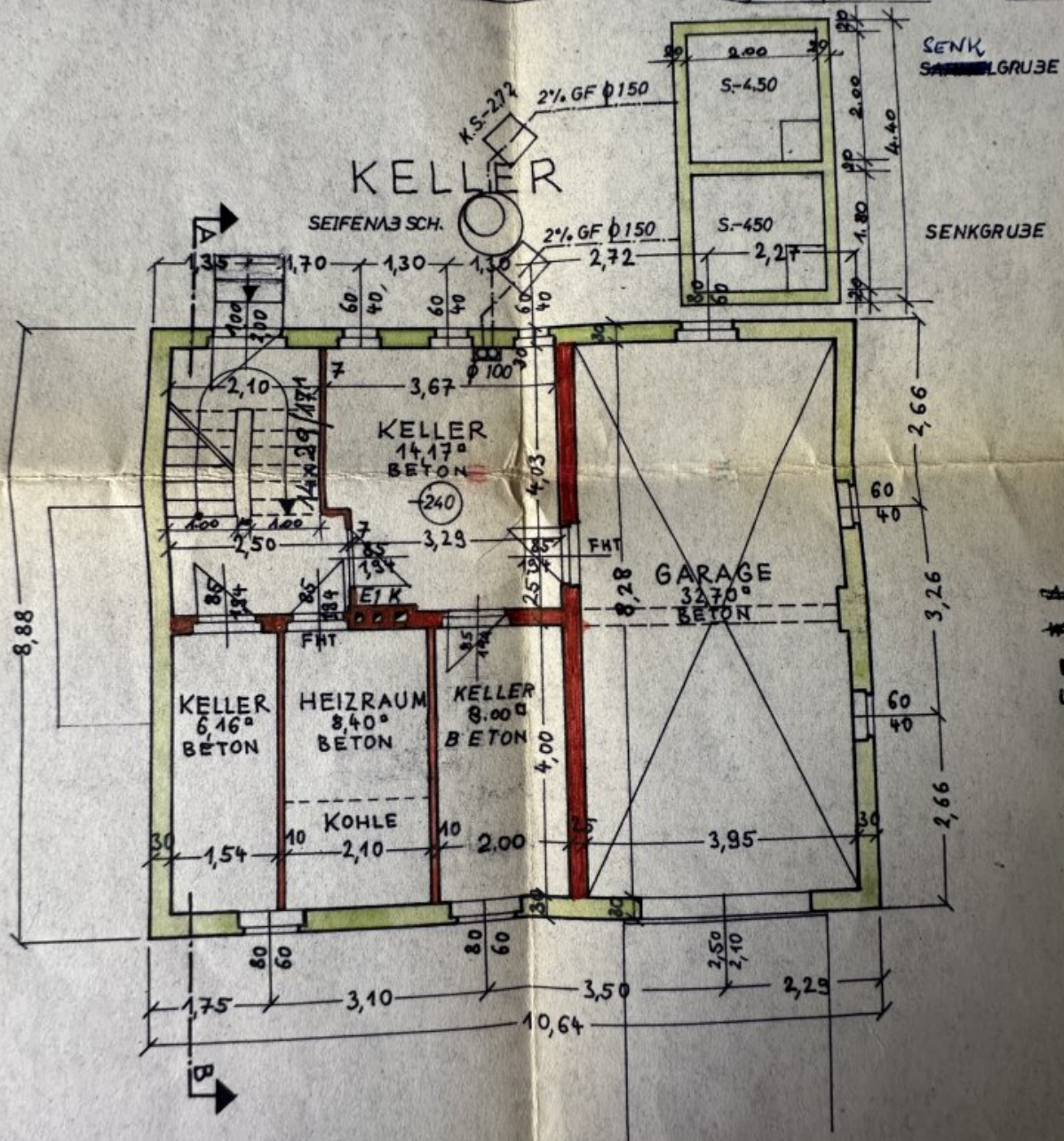


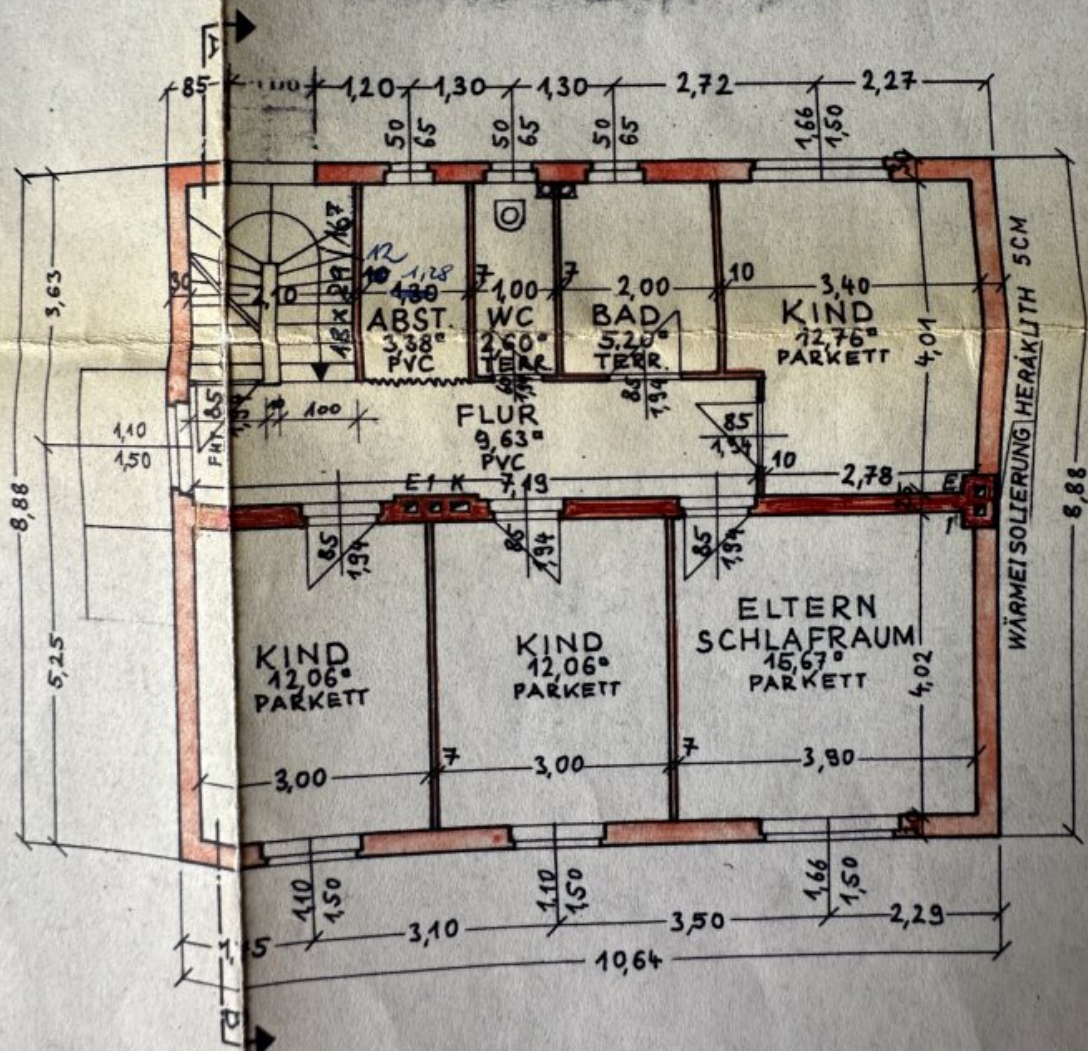
DECUS
IMMOBILIEN







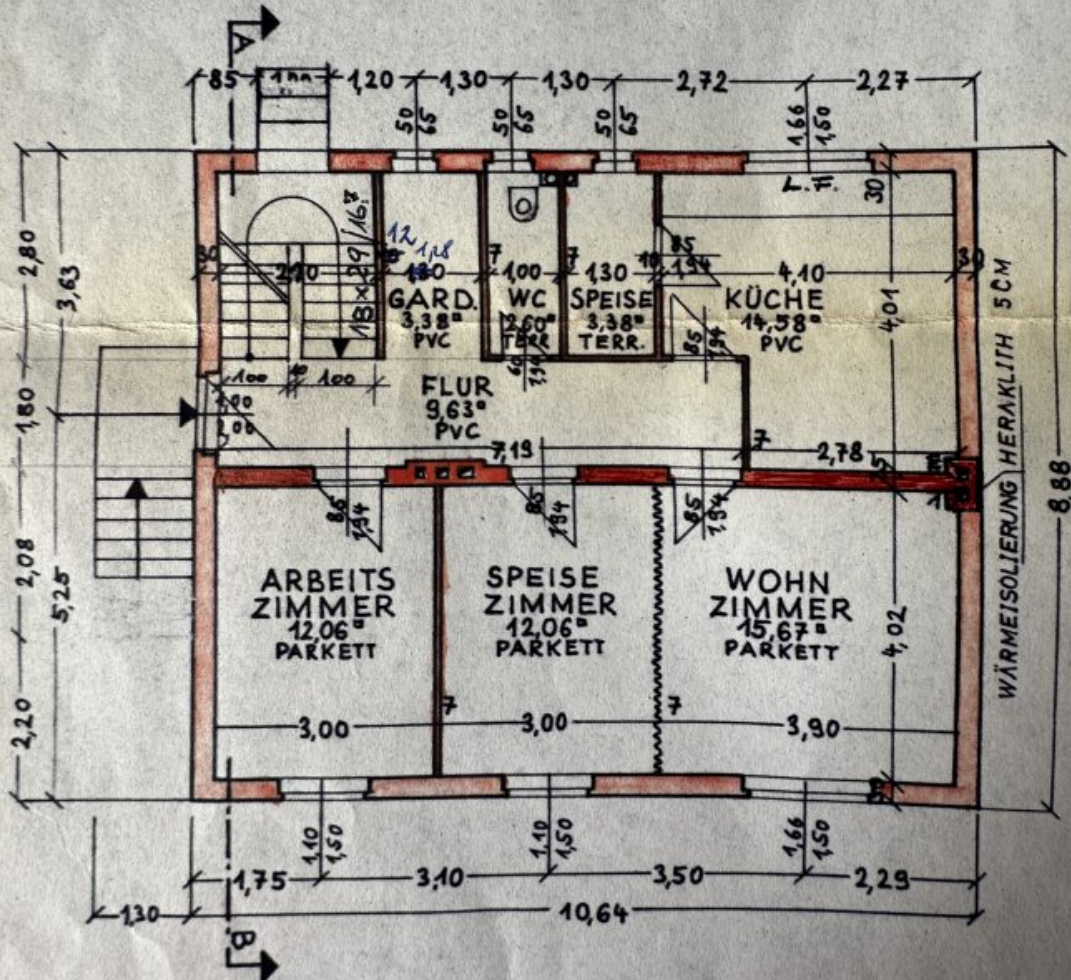




DECUS

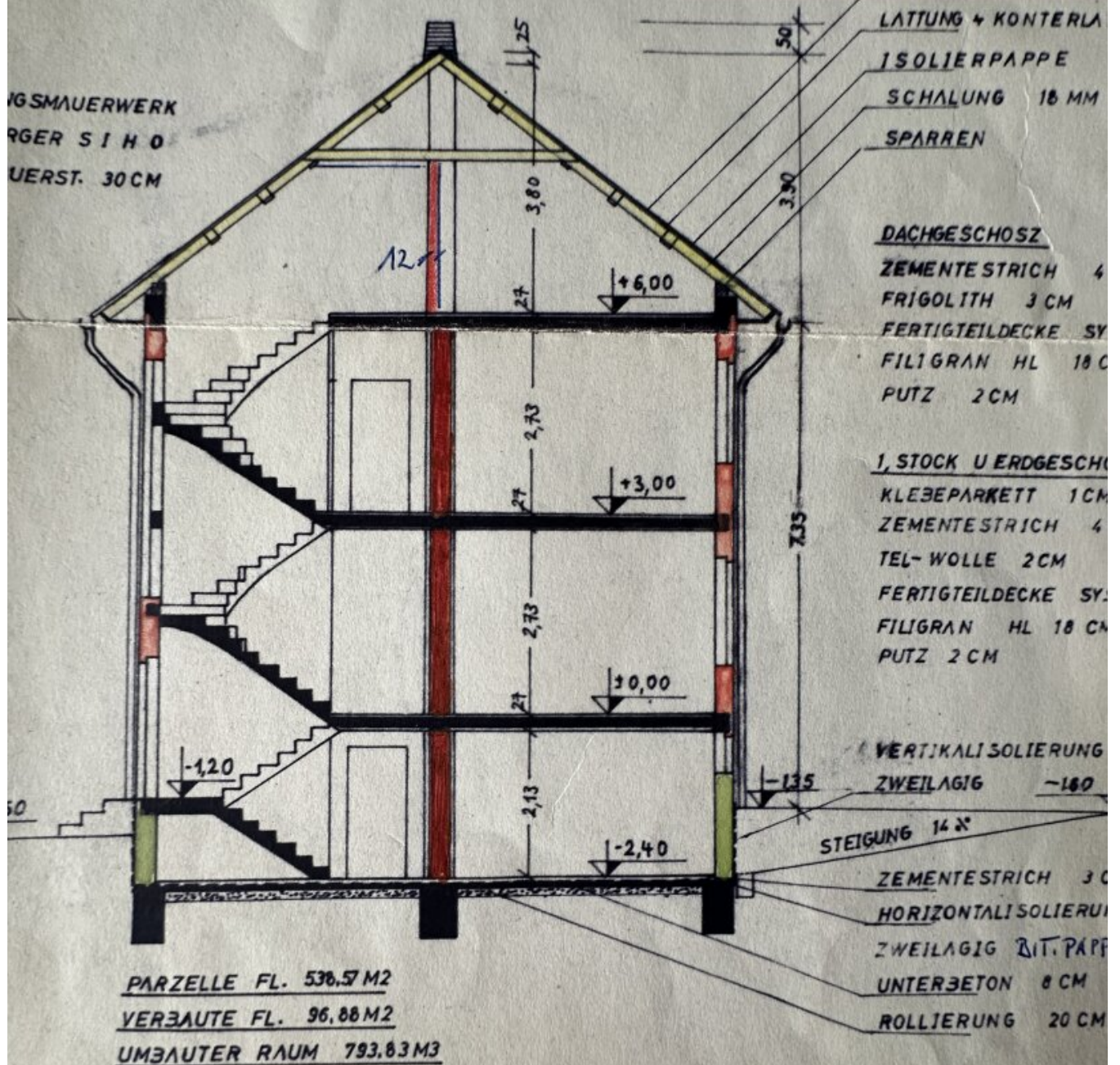
IMMOBILIEN

ERDGESCHOSS



SCHNITT A-B

DECUS
IMMOBILIEN



PLAN
EINES EINFAMILIENHAUSES IN

Objektbeschreibung

In einer angenehmen Wohngegend des 21. Bezirks befindet sich dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1966 mit einer **Nutzfläche von rund 150 m²** auf einem **540 m² großen Grundstück**. Das Haus überzeugt durch seinen gepflegten äußeren Zustand, die **gute Substanz** und das **großzügige Raumangebot**, das vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Im Inneren besteht teilweise **Renovierungsbedarf**, wodurch Sie die Räume ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen modernisieren und gestalten können. Das **Dachgeschoss ist ausbaufähig** und eröffnet zusätzliches Potenzial zur Wohnraumerweiterung, Heizung, Strom und Wasser befindet sich bereits im Dachgeschoss.

Das Haus verfügt über **7 Zimmer**, **1 Badezimmer**, eine **Gasheizung** zur Wärmeerzeugung sowie **einen trockenen Keller**, der als Abstellraum genutzt werden kann. Die **Fassade und Fenster** befinden sich in gutem Zustand. Der **große Garten** lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet Platz für vielfältige Nutzungsideen. Zusätzlich steht **eine Garage** zur Verfügung.

Die Lage besticht durch ihre **Ruhe** bei gleichzeitig guter Anbindung an das Wiener Stadtzentrum. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind rasch erreichbar.

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 **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 Pfandrechteeintragungsgebühren 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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap