| RECHTLICHER NEUBAU | LOGGIA | NEUE KÜCHE |

Objektnummer: 1149891

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Praterstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1966
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,17 m²
Nutzfläche:	74,56 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 84,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,97
Kaufpreis:	880.000,00 €
Betriebskosten:	177,59 €
USt.:	17,76 €

Ihr Ansprechpartner

Ing. Nicolas Putzlager

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39
1010 Wien

T +43 660 302 61 70
H +43 660 302 61 70
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

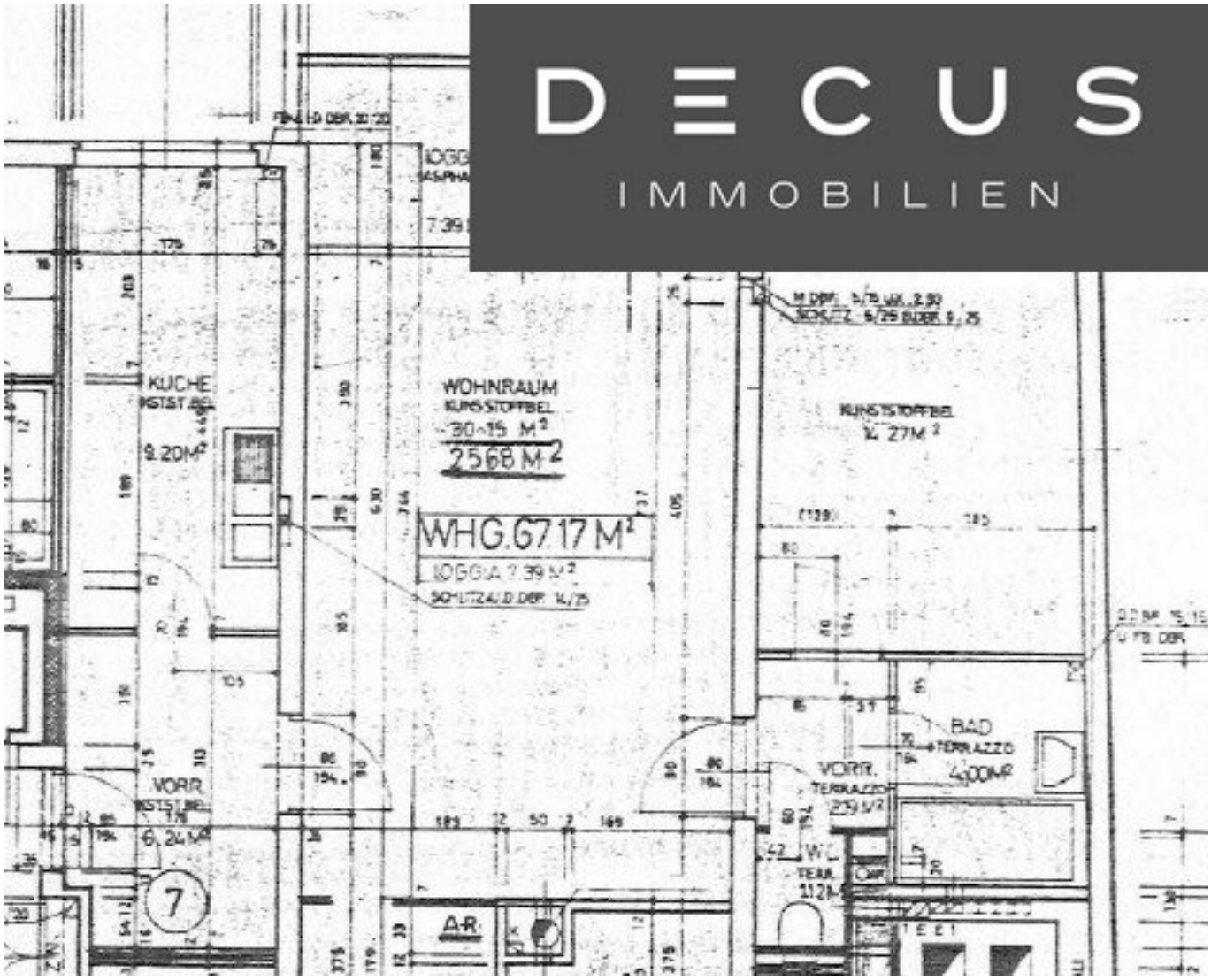
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
KUCHE
9.20M²
WOHNRAUM
KUNSTSTOFFBEL
30.15 M²
25.68 M²
WHG.67.17 M²
LOGGIA 7.39 M²
KUNSTSTOFFBEL
14.27M²
BAD
TERRAZZO
4.00M²
VORR.
TERRAZZO
2.59 M²
VORR.
6.24 M²
7
A-R

Objektbeschreibung

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia beim Nestroyplatz – 1020 Wien

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich in einer ausgezeichneten Lage im 2. Wiener Gemeindebezirk, nur wenige Schritte vom Nestroyplatz entfernt. Mit einer Wohnfläche von **67,17 m²** sowie einer großzügigen **Loggia von 7,39 m²** verbindet sie klassisches Wiener Flair mit modernem Wohnkomfort.

Raumaufteilung

- **Vorzimmer** – einladender Eingangsbereich mit Platz für Garderobe
- **Wohnzimmer mit Essnische** – hell und freundlich, ideal für gemütliche Stunden und gesellige Runden
- **Schlafzimmer** – geräumig und ruhig gelegen
- **Separate Küche** – neu eingebaut und modern ausgestattet
- **Badezimmer** – gepflegt, mit Dusche/Badewanne
- **Separates WC** – für zusätzlichen Komfort
- **Loggia** – großzügig und sonnig, perfekt zum Entspannen

Informationen zum Objekt und Ausstattung

- **Neue Küche** – modern, funktional und sofort nutzbar
- **Frisch ausgemalt** – die Wohnung präsentiert sich in einwandfreiem Zustand
- **Stilechte Originalmöbel** – verleihen dem Zuhause einen besonderen Charakter und können auf Wunsch übernommen werden

- **Loggia** – mit rund 7,39 m² zusätzlicher Wohnqualität
- **Helle Räume** – durchdachter Grundriss mit angenehmer Wohnatmosphäre

Lage

Die Wohnung liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden des 2. Bezirks. Der **Nestroyplatz** sowie die **U1** befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten eine optimale Anbindung ins Stadtzentrum. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, kulturelle Angebote und die Nähe zum Prater runden die attraktive Lage ab.

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap