

# HOFSEITIGE ZWEIZIMMERWOHNUNG IN RUHIGSTER GRÜNLAGE IN DORNBACH



Grün vor dem Fenster

**Objektnummer: 1151489**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Promenadegasse                   |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1170 Wien                        |
| Baujahr:                      | 1970                             |
| Zustand:                      | Sanierungsbedürftig              |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 52,10 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 51,10 m <sup>2</sup>             |
| Gesamtfläche:                 | 51,10 m <sup>2</sup>             |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Keller:                       | 2,10 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | C 66,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,81                           |
| Kaufpreis:                    | 210.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 105,00 €                         |
| Heizkosten:                   | 115,00 €                         |
| USt.:                         | 42,50 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

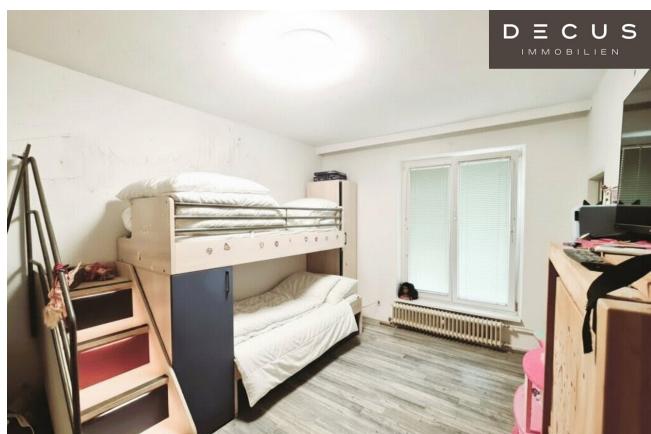


**Elemér Szüts**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang  
1010 Wien

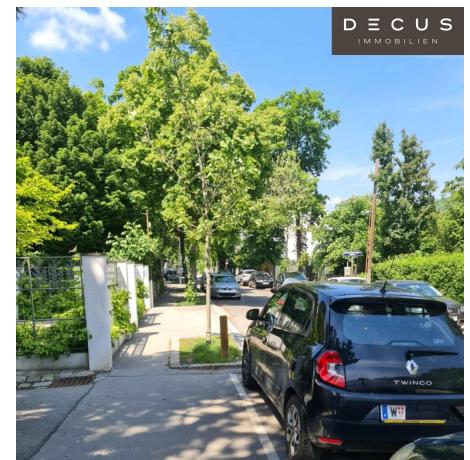
T +43 664 11 888 16  
H +43 664 11 888 16  
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen für  
einen persönlichen Besichtigungs-  
termin zur  
Verfügung.



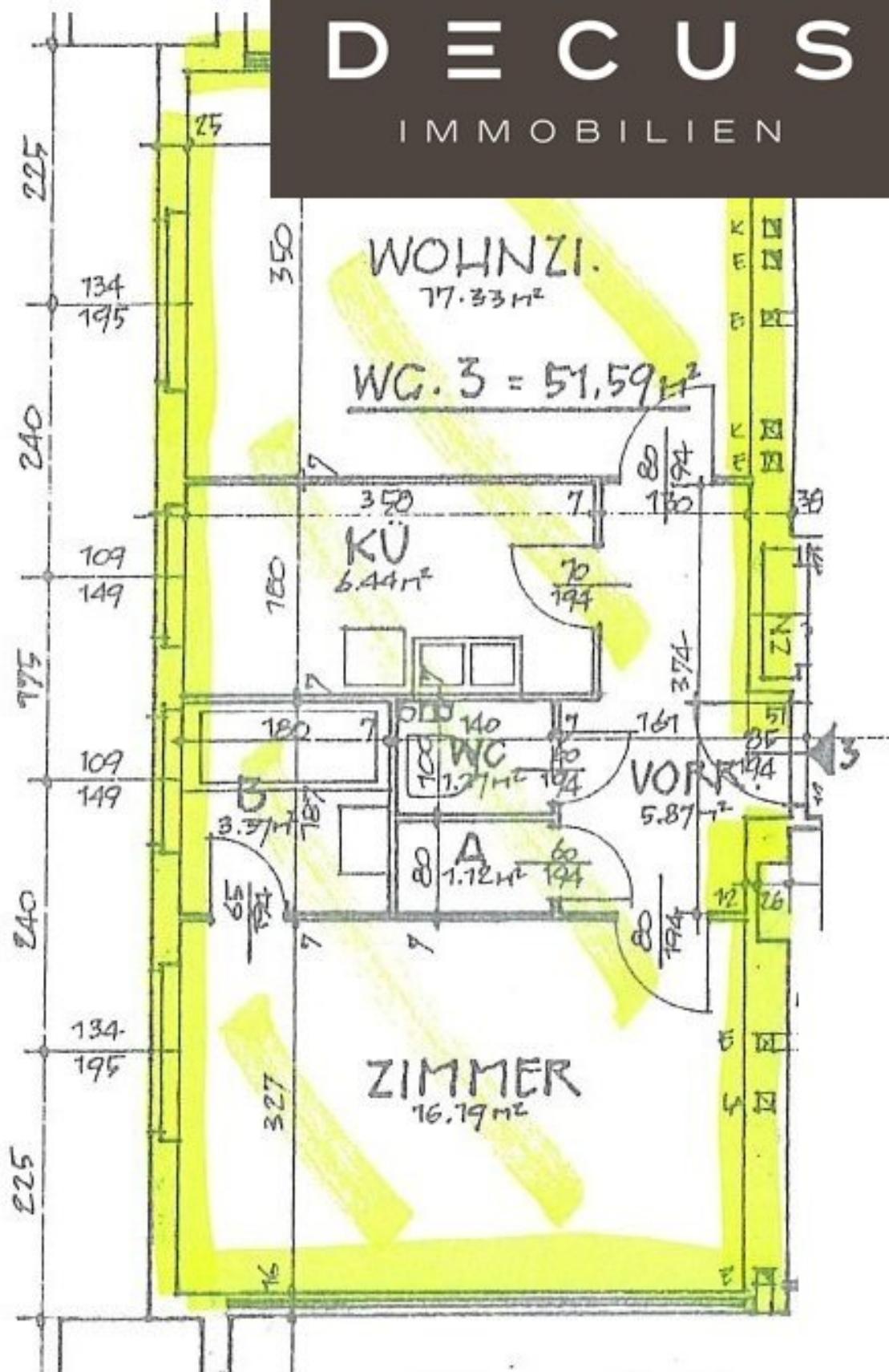






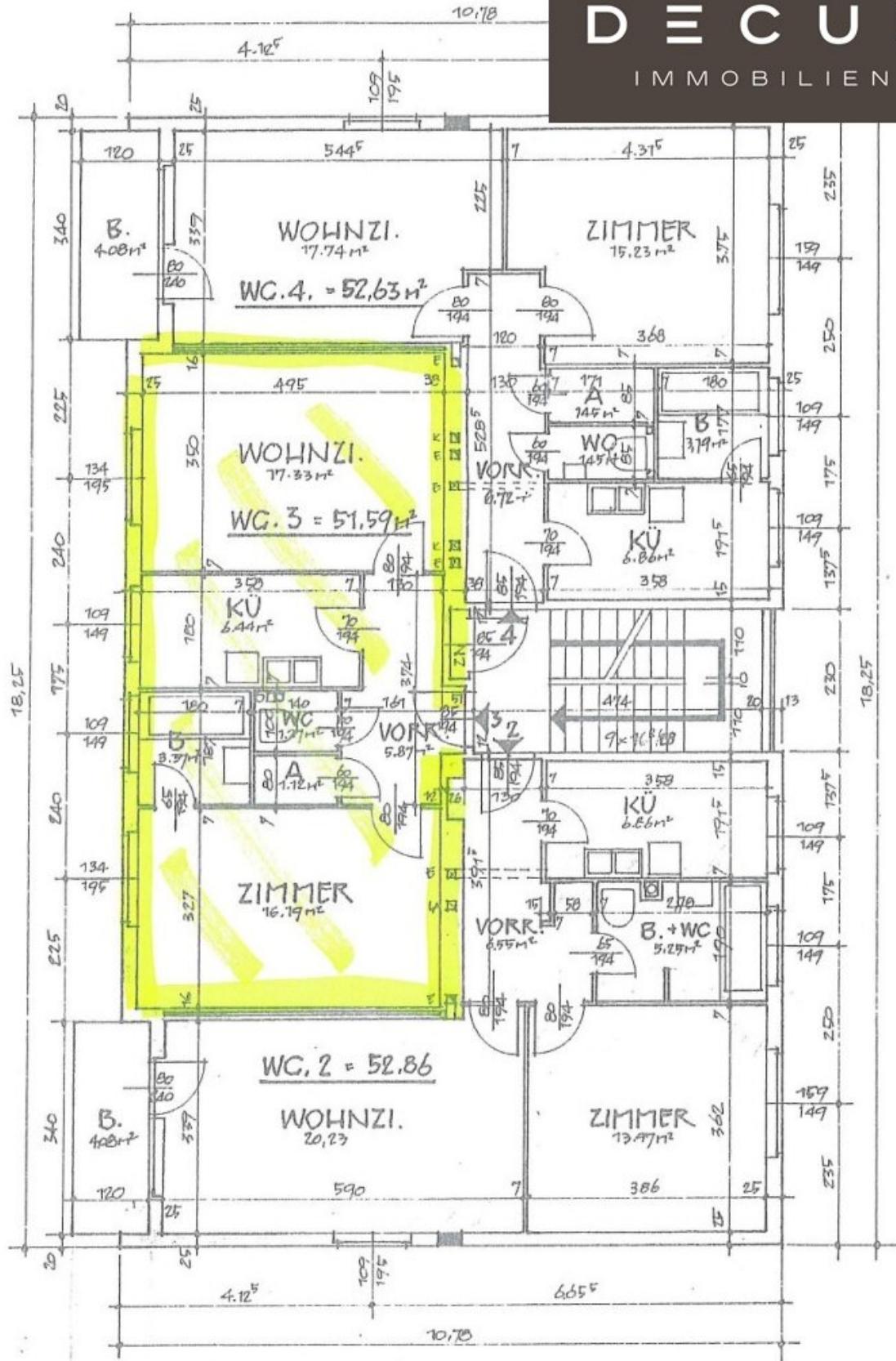
# D E C U S

IMMOBILIEN



D E C U S

IMMOBILIEN





DECUS  
IMMOBILIEN

DECUS  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

**ZENTRAL**

**BEGEHBARE**

**ZWEIZIMMERWOHNUNG**

**HOFSEITIG**

**MITTEN IN DORNBACH**

Da derzeit noch **Übersiedlungsunordnung** herrscht,

haben wir die **Bilder die Räume mit KI künstlich "in Ordnung gebracht"**.

**Bei der Besichtigung** werden Sie allerdings **noch mit realer Unordnung konfrontiert...**

**Objekt und Ausstattung**

Gut eingeteilte **Zweizimmerwohnung im 1. Stock**

in hofseitiger Grünlage **mit angemietetem Garagenplatz**.

Diese adrette Zweizimmerwohnung ist im **Halbstock** einer im Jahr 1970

errichteten Wohnanlage im **Haus 3** gartenseitig situiert.

Der **Zugang** zum Haus 3 ist **über die Einzelsbergergasse** gegeben.

Derzeit ist die Wohnung **in einem mittleren Gebrauchszustand**,

sie wird aber **geräumt übergeben**.

Aus dem Vorraum sind beide Zimmer, sowie die Küche, das WC und der Abstellraum

**zentral begehbar**, Das Bad ist aus dem Schlafzimmer eschlossen.

Die Küche ist mit einer **kompletter Einbauküche** ausgestattet.

Das **Badezimmer** hat Waschbecken und **Badewanne**.

Im **Abstellraum** sind dzt, **Wama und Trockner** installiert.

Das WC hat Handwaschbecken und ist separat.

Die **Heizung** und die **Warmwasserbereitung** erfolgt mittels **Hauszentralheizung**.

### **Raumaufteilung**

- Vorraum
- Abstellraum
- separates WC
- separate Küche mit allen Geräten
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Bad mit Wanne

### **Preis**

Kaufpreis: **€ 210.000**

Provision: 3% + USt

**Die Garage ist von der WEG günstig angemietet.**

Die Übernahme der Anmietung ist allerdings nicht verpflichtend!

(die Möglichkeit mit einem zweiten KFZ vor der Garage zu stehen ist gegeben)

Es sind nur Wohnungseigentümer zur Anmietung berechtigt.

### **Lage und Umfeld**

Der Standort in Dornbach in der **Promenadegasse ist gepflegt und ruhig**.

Die Straßenbahnlinie 43 bietet eine gute öffentliche Anbindung.

Die infrastrukturelle Versorgung ist durch zahlreiche Geschäftslokale in der Alszeile gegeben.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Elemér Szüts** unter der Mobilnummer **+43 664 11 888 16** und per E-Mail unter **szuets@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 Doppelmakertätigkeit 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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <750m  
Klinik <1.750m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.750m  
Autobahnanschluss <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap