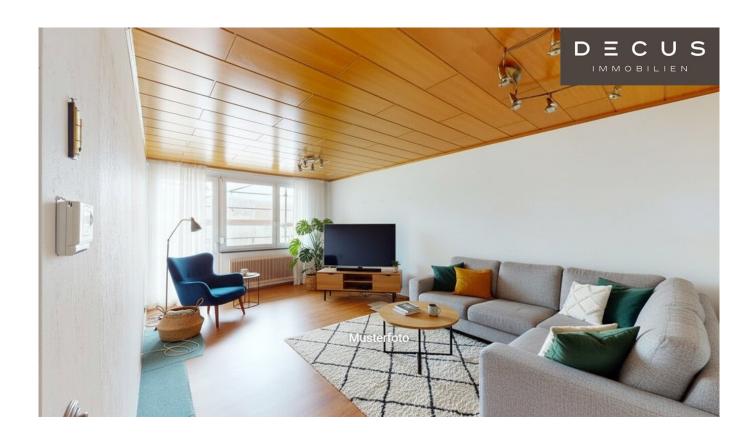
# | DREI ZIMMER | NÄHE ERHOLUNGSGEBIET "SEESCHLACHT" | 5 MINUTEN ZUM BAHNHOF | BALKON



Objektnummer: 1151562

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land:

**PLZ/Ort:** 

Wohnfläche: Nutzfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Balkone:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Rebschulgasse

Wohnung

Österreich

2103 Langenzersdorf

78,77 m<sup>2</sup>

78,77 m<sup>2</sup>

3

1

B 64,02 kWh / m<sup>2</sup> \* a

1,32

260.000,00 €

## **Ihr Ansprechpartner**



#### Meralda Beljur

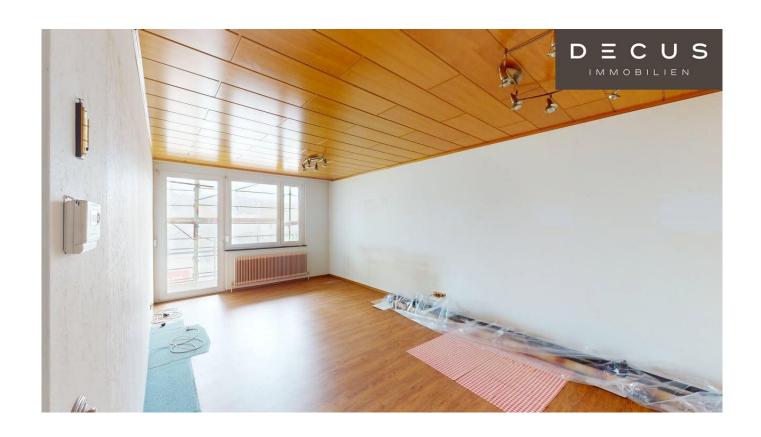
**DECUS Immobilien GmbH** Kärntner Straße 39/12 1010 Wien

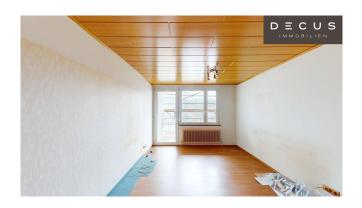
T +43 660 576 33 88

H +43 660 576 33 88

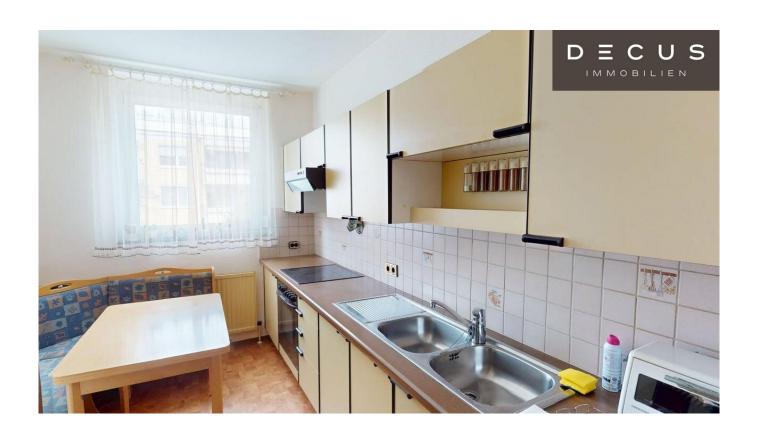
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

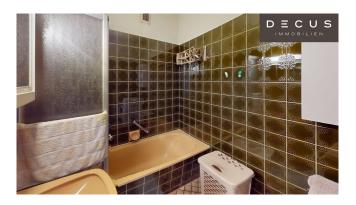


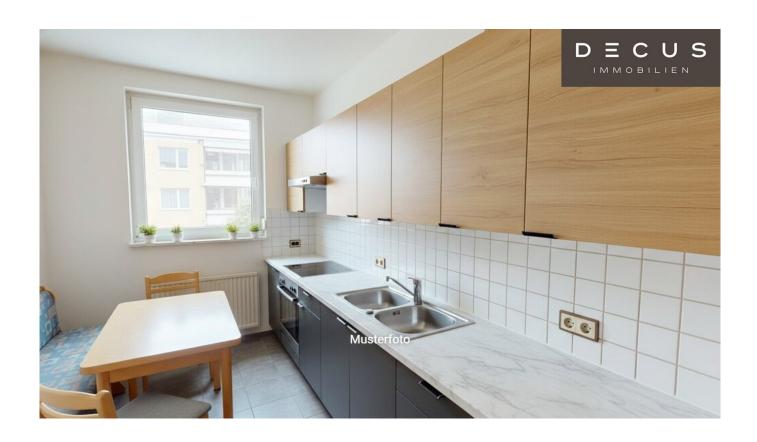


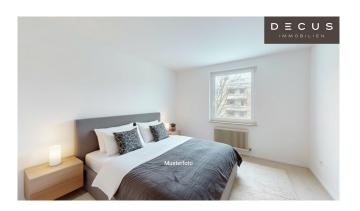


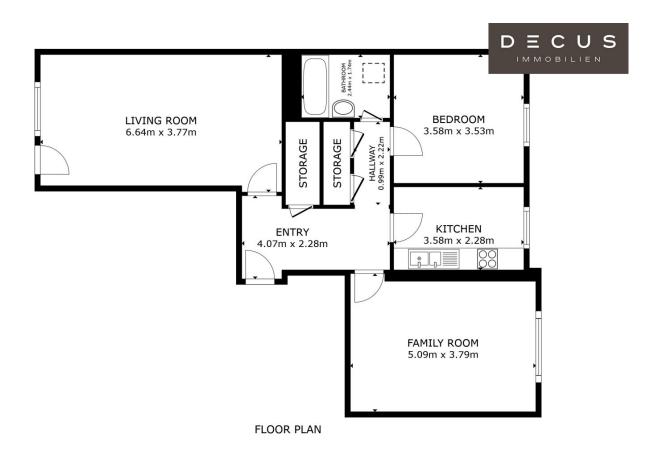












GROSS INTERNAL AREA FLOOR PLAN 85.8 m² TOTAL: 85.8 m² SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

Matterport

## **Objektbeschreibung**

### **Highlights**

- Großer Balkon mit Südausrichtung
- Personenaufzug im Haus
- Eigener Auto-Stellplatz
- Sanierung des Hauses im Gange Fertigstellung Mitte des Jahres
- Separates Küchenzimmer mit Essbereich
- Kellerabteil & Waschküche

Ein Darlehen von ca. 50.000 € wird monatlich getilgt, der Hauptwohnsitz muss gemeldet sein, oder Darlehen vorzeitig zurückzahlen.

## Informationen zum Objekt & Ausstattung

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus, das aktuell umfassend saniert wird. Die Fertigstellung der Sanierung ist für **Mitte dieses Jahres geplant**, was die Immobilie langfristig aufwertet.

Die Wohnung liegt im 2. Geschoss und ist bequem über einen **Personenaufzug** erreichbar. Sie verfügt über ein **modernisiertes Heizsystem** (Buderus-Therme) sowie einen **großzügigen Balkon**, der für viel Tageslicht sorgt.

Die Ausstattung ist gepflegt, jedoch teilweise im **Retro-Stil der 70er/80er Jahre**, was bei einer Renovierung kreativen Spielraum bietet. Badezimmer und Küche sind funktional, die Bodenbeläge und Wandverkleidungen in gutem Zustand.

## Raumaufteilung

- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer
- Weiteres Zimmer (z. B. Büro, Kinderzimmer)

- Separate Küche mit gemütlicher Essecke
- Badezimmer mit Badewanne und Duschabtrennung
- Flur mit Stauraummöglichkeiten
- Kellerabteil zur zusätzlichen Lagerung
- WC getrennt

### Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer **ruhigen Wohngegend mit guter Infrastruktur**. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Schulen und Ärzte sind schnell erreichbar. Zum Bahnhof sind es ca. 5 Gehminuten, wo alle 15 Minuten meistens ein Zug nach Wien fährt.

Den Hauptplatz erreicht man in 15 Gehminuten mit Bäcker, Post, Gemeindeamt, Apotheke, Billa, uvm.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### 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 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 (It. 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 <750m Apotheke <750m Klinik <5.250m Krankenhaus <3.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.750m Höhere Schule <5.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <750m Einkaufszentrum <1.500m

## Sonstige

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

### Verkehr

Bus <250m Straßenbahn <2.500m U-Bahn <6.000m Bahnhof <750m Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap