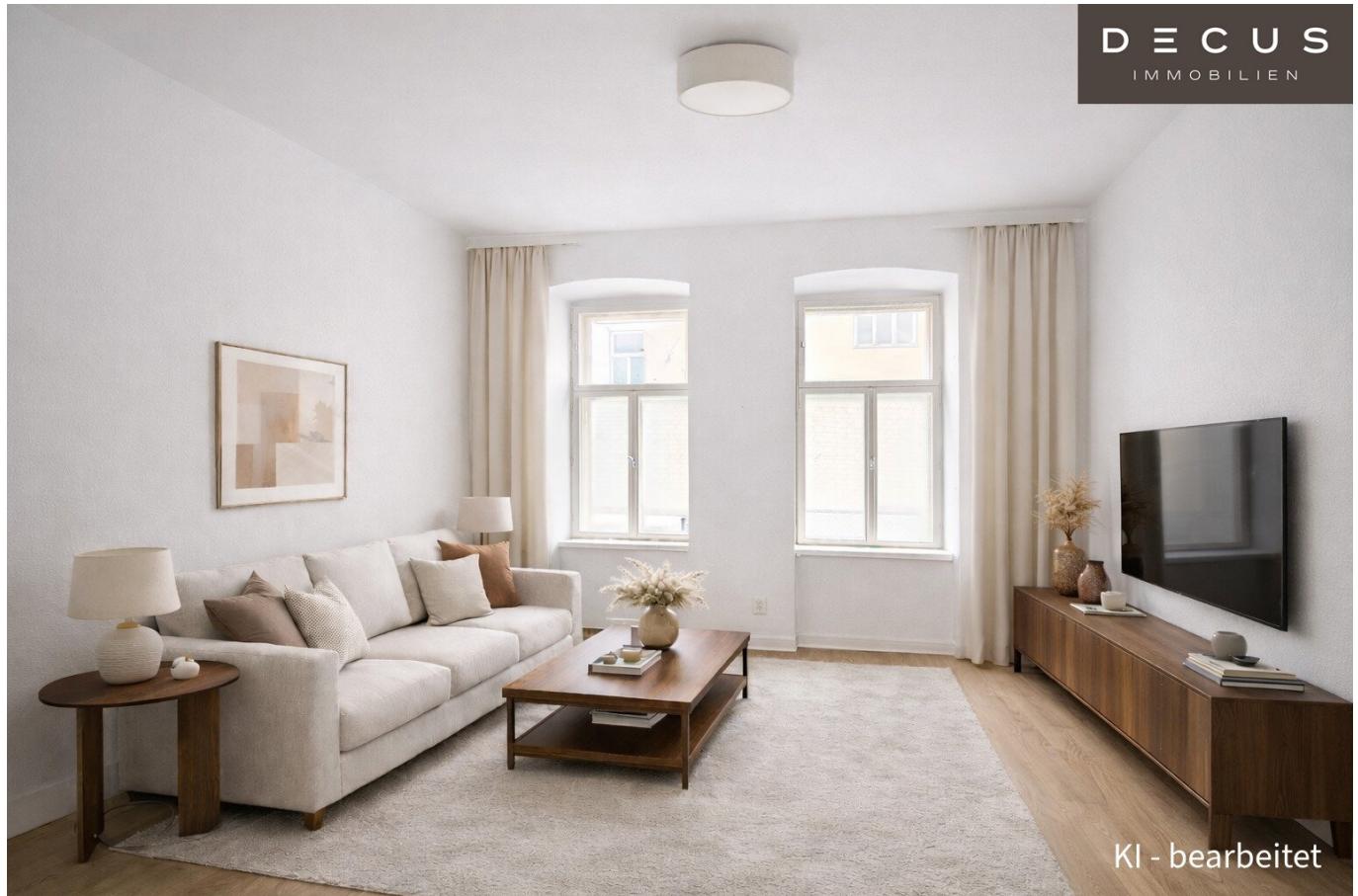


# **SANIERUNGSBEDÜRFIG | 2-ZIMMER WOHNUNG | ZINSHAUS**



**Objektnummer: 1151895**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Märzstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	40,48 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	D 107,38 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Kaufpreis:	160.000,00 €
Provisionsangabe:	

5.760,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

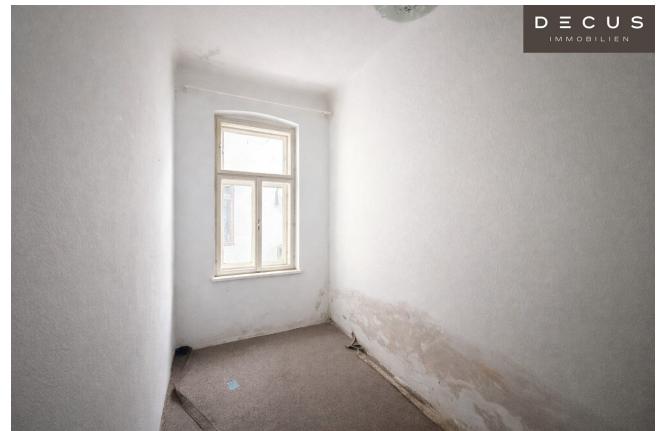
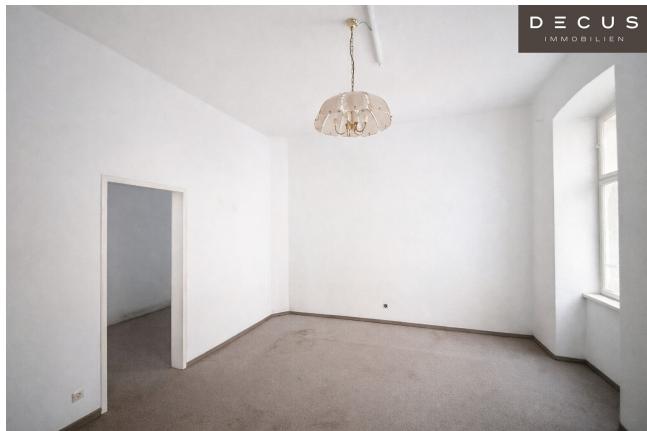
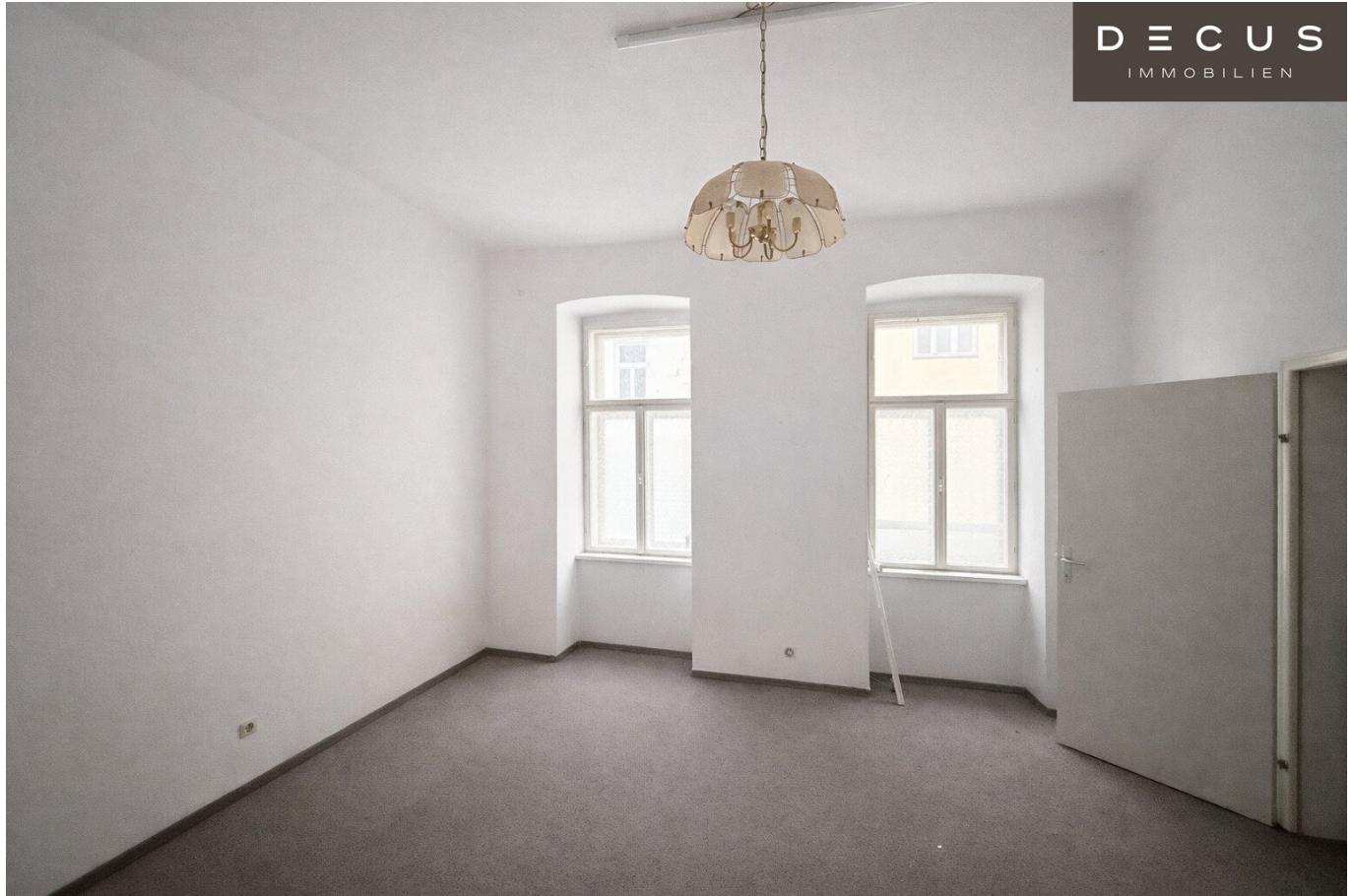


**Laura Kowalczyk**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien

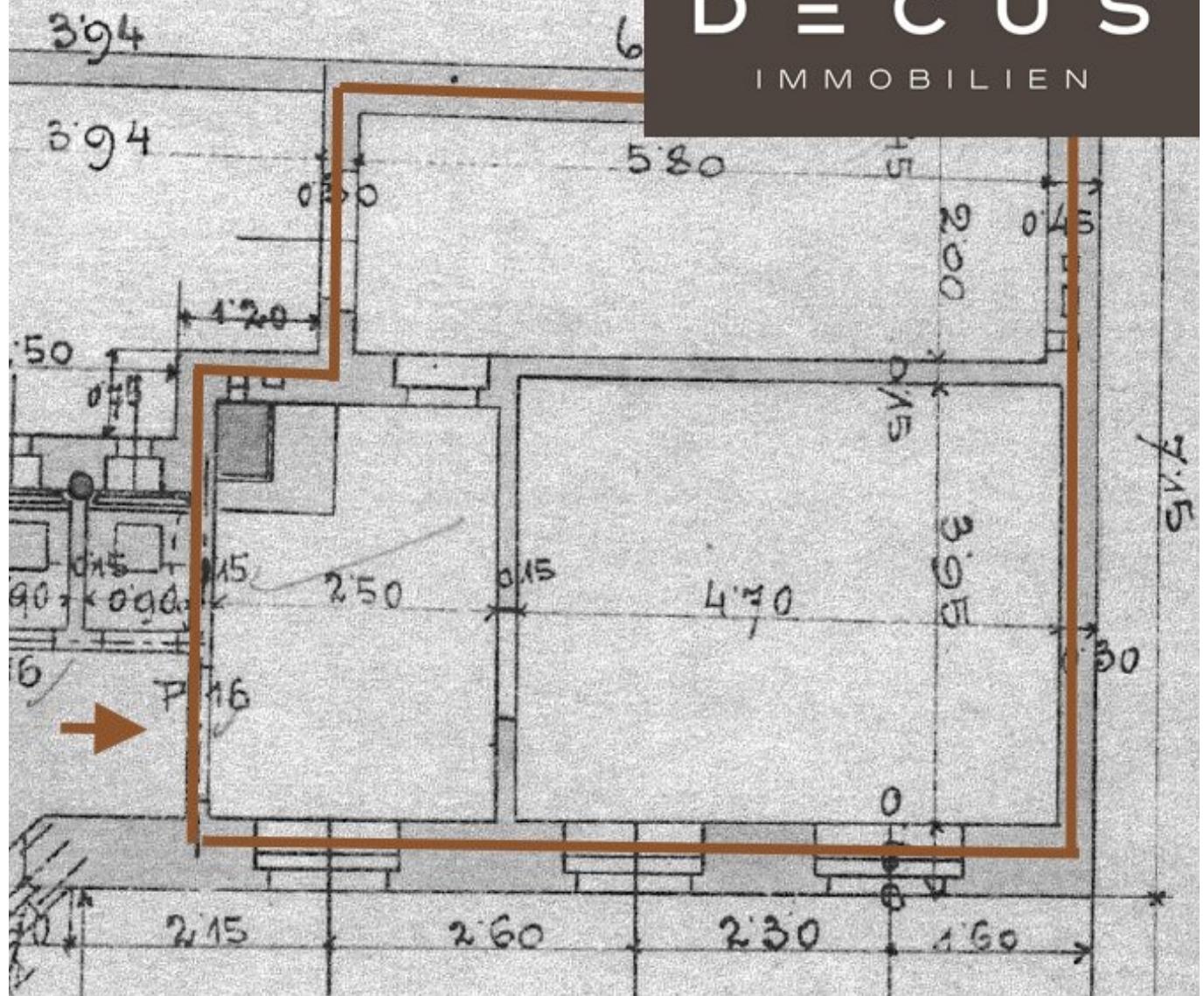
T +43 660 157 59 35  
H +43 660 157 59 35  
F +43 1 35 600 10

**D E C U S**  
IMMOBILIEN



D E C U S

IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen mehrere **sanierungsbedürftige Wohnungen** in einem **schönen Wiener Zinshaus** im 14. Bezirk. Die Einheiten umfassen unterschiedliche Größen von **ein bis drei Zimmern** und eignen sich ideal für Käufer:innen, die Wohnraum nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Der Zustand der Wohnungen ist unterschiedlich – von deutlich sanierungsbedürftig bis hin zu Einheiten, bei denen der Adaptierungsaufwand überschaubarer ausfällt. Die Grundrisse sind funktional und bieten eine gute Basis für zeitgemäße Wohnlösungen. Die Wohnungen werden im bestehenden Zustand angeboten und richten sich an Interessent:innen mit Bereitschaft zur Sanierung - gerade darin liegt jedoch der besondere Reiz dieser Immobilie: Die Wohnungen bietet **viel Gestaltungsspielraum**, um sie nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen neu zu interpretieren und aufzuwerten. Mit entsprechender Sanierung lässt sich hier ein sehr attraktiver Wohnraum schaffen.

Das Haus selbst befindet sich in sehr ansprechendem Zustand: Die elegante Fassade und das gepflegte, stilvolle Stiegenhaus vermitteln einen deutlich besseren Gesamteindruck als der Zustand der einzelnen Wohnungen und unterstreichen die Qualität des Gebäudes. Die ruhige, verkehrsberuhigte Lage sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld und macht das Angebot auch langfristig interessant.

Diese Liegenschaft eignet sich ideal für Käuferinnen und Käufer, die **Potenzial erkennen**, bereit sind, in Qualität zu investieren, und Wert auf ein schönes Haus mit guter Substanz legen.

Disclaimer: Die vorhandenen Pläne sind teilweise veraltet und berücksichtigen nicht alle vorgenommenen Änderungen in den Wohnungen. Flächenangaben können abweichen, eine aktuelle Vermessung ist in Vorbereitung.

Die Wohnung verfügt aktuell über kein WC und keine Heizung.

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 Laura Kowalczyk** unter der Mobilnummer **+43 660 157 59 35** und per E-Mail unter **kowalczyk@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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap