

**| DACHGESCHOSS | GUT VERMIETBAR | SANIERT |**



**Objektnummer: 1152456**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Landgutgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	43,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 99,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,85
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	98,76 €
USt.:	9,88 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Nicolas Putzlager**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39  
1010 Wien



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



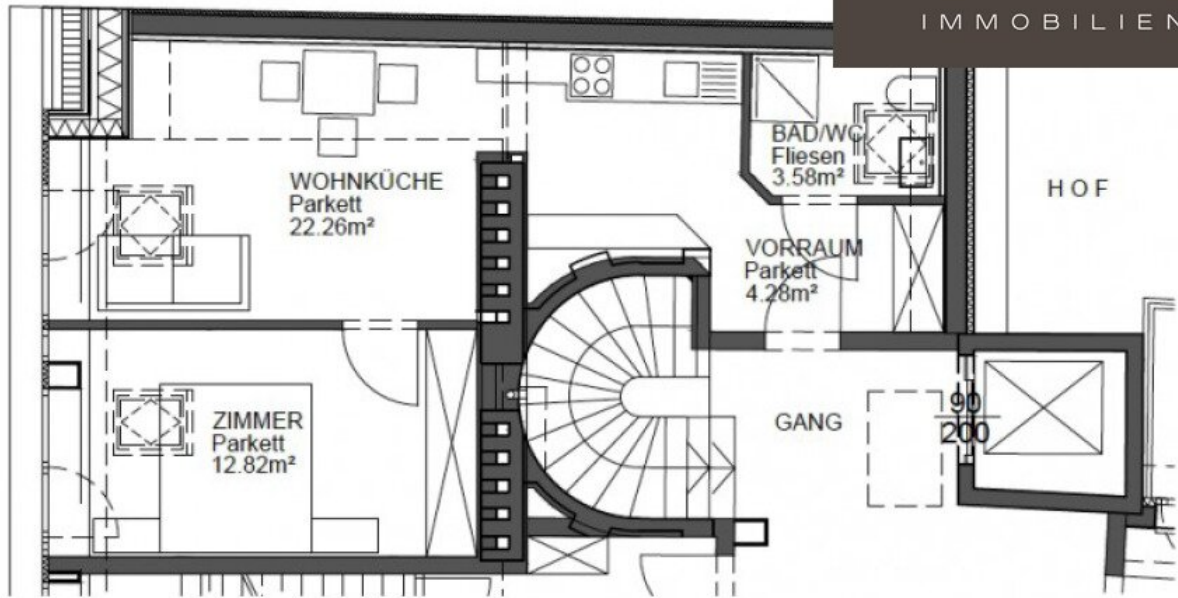
DECUS  
IMMOBILIEN





DECUS

IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Dachgeschosswohnung in 1100 Wien – Landgutgasse

### Information zum Objekt und Ausstattung

Zum Verkauf gelangt eine moderne **2-Zimmer-Dachgeschosswohnung** im 1. Dachgeschoss eines gepflegten Altbaus in der Landgutgasse im 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten. Die Wohnung verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 43 m<sup>2</sup>** und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie helle Wohnräume.

Die Wohnung **unterliegt nicht dem Richtwertmietzins** und kann frei vermietet werden. (DG Ausbau mit Einreichung 05/2013)

Der offene Wohnbereich mit integrierter **Marken-Küche von EWE** schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet ausreichend Platz zum Wohnen und Essen. Große Fensterflächen und Dachflächenfenster sorgen für viel Tageslicht und ein freundliches Raumgefühl.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, darunter **Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen sowie moderne Fliesen im Badezimmer**. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, Waschbecken und WC und ist funktional gestaltet.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist, dass **in den Schlaf- und Wohnräumen bereits Leitungen für eine Klimaanlage verlegt wurden**. Es müssen lediglich die entsprechenden Endgeräte montiert werden, wodurch zukünftige Bewohner unkompliziert für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen können.

Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet.

Weitere Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. **43 m<sup>2</sup>**
- Stockwerk: **Dachgeschoss**
- Zimmer: **2**
- Badezimmer: **1**
- WC: **1**

Diese Wohnung eignet sich ideal für **Singles, Paare oder als attraktive Anlegerwohnung.**

## **Raumaufteilung**

Die Wohnung überzeugt durch eine kompakte und funktionale Raumgestaltung:

- **Vorraum** – zentraler Eingangsbereich mit Zugang zu allen Räumen
- **Wohnküche (ca. 22 m<sup>2</sup>)** – großzügiger Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche
- **Schlafzimmer (ca. 12,8 m<sup>2</sup>)** – ruhiger Rückzugsort mit ausreichend Platz für Bett und Schrank
- **Badezimmer mit Dusche und WC**

Durch die klare Raumstruktur wird der vorhandene Wohnraum optimal genutzt und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in **1100 Wien – Favoriten**, in der Landgutgasse. Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur und eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung.

Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe:

- Supermarkt: ca. **150 m**
- Bäckerei: ca. **450 m**
- Einkaufszentrum: ca. **450 m**
- Arzt: ca. **25 m**
- Apotheke und Klinik: ca. **300 m**
- Schule: ca. **150 m**
- Kindergarten: ca. **125 m**

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend:

- **U-Bahn:** ca. 500 m
- **Straßenbahn:** ca. 300 m
- **Bus:** ca. 300 m
- **Bahnhof:** ca. 350 m

Damit ist sowohl das Wiener Stadtzentrum als auch der Wiener Hauptbahnhof schnell und bequem erreichbar. Die Umgebung bietet eine gute Mischung aus urbaner Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung.

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-/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-, 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 <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

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

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap