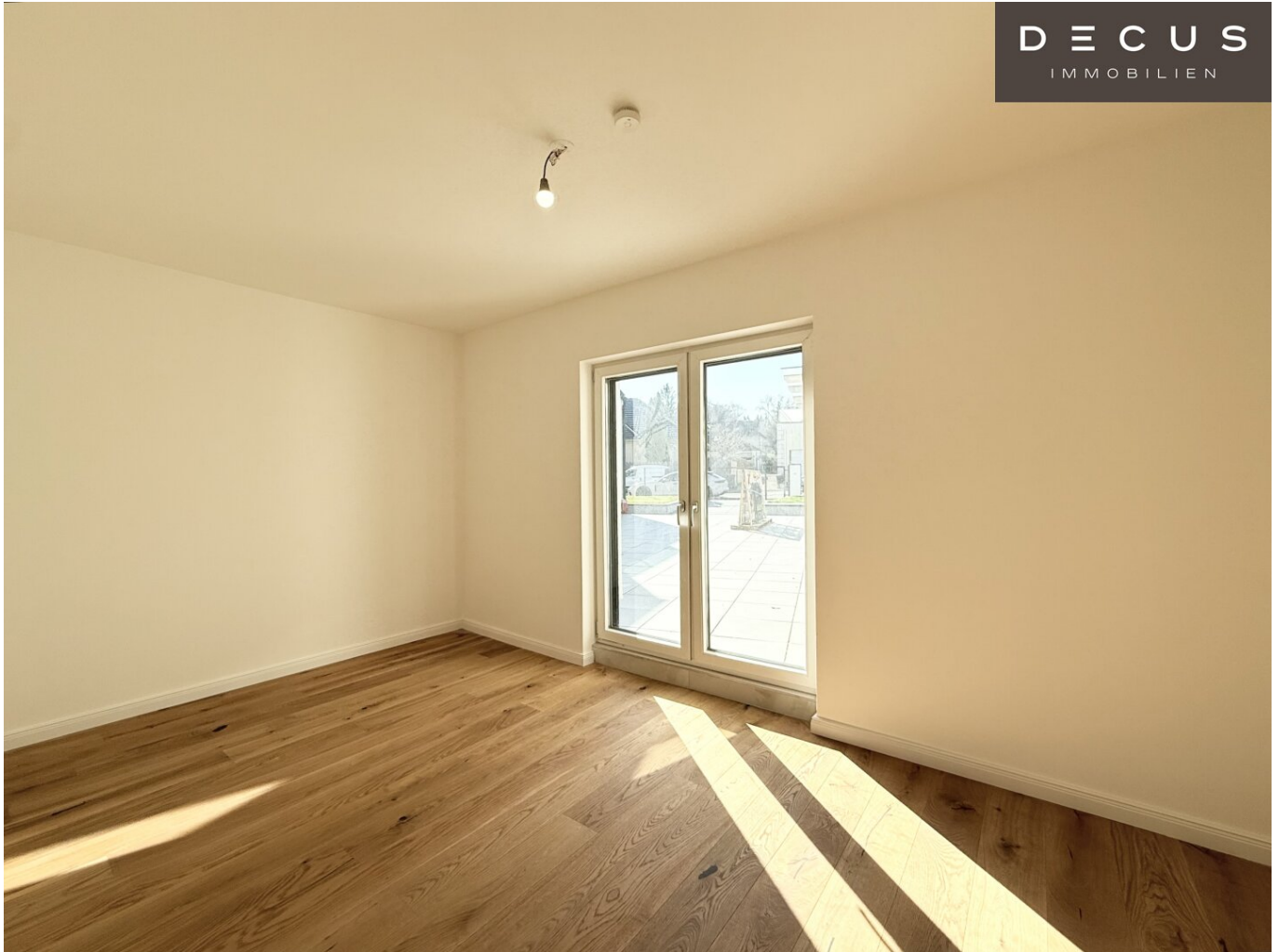


**| ERSTBEZUG | 3 ZIMMER | GROSSES WOHNZIMMER |  
WIEN-SÜD | FERTIGGESTELLT**



**DECUS**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 1152484**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ketzergasse
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,77 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,95 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 45,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	643.375,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

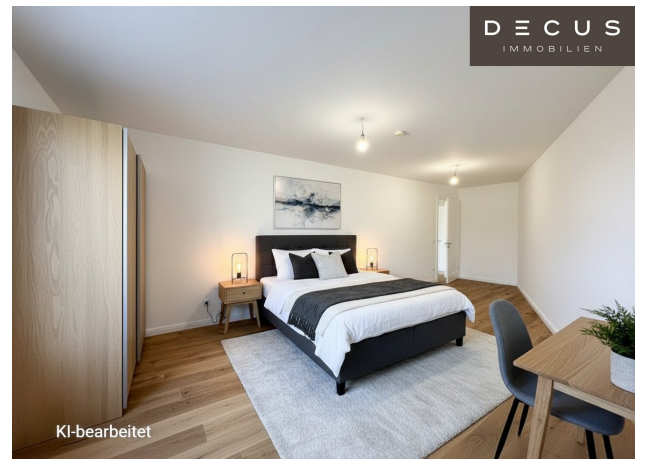
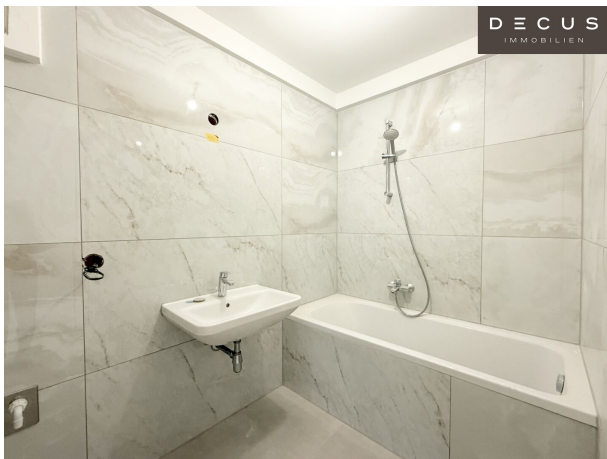
## Ihr Ansprechpartner



**Gerhard Zangger**

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





DECUS  
IMMOBILIEN

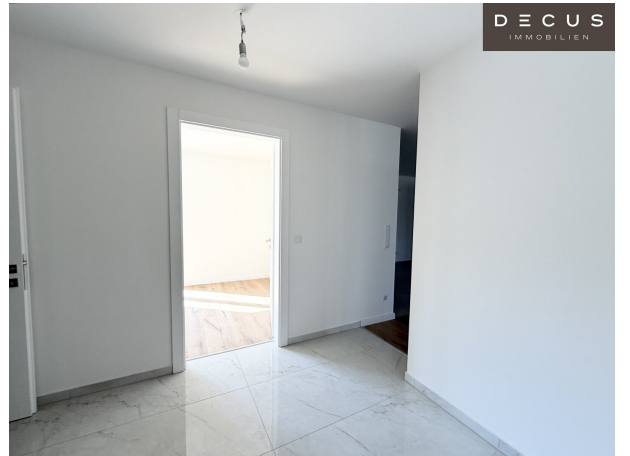
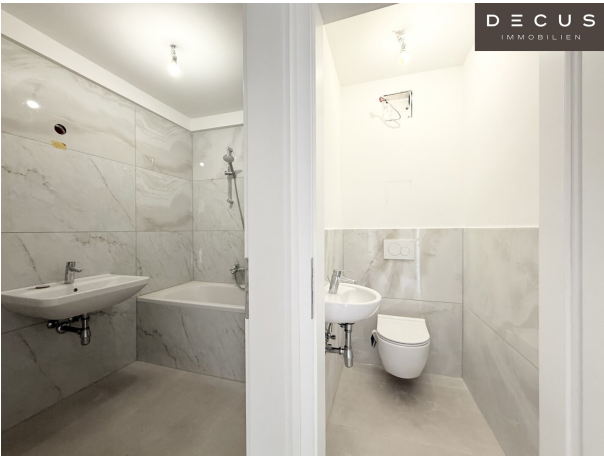
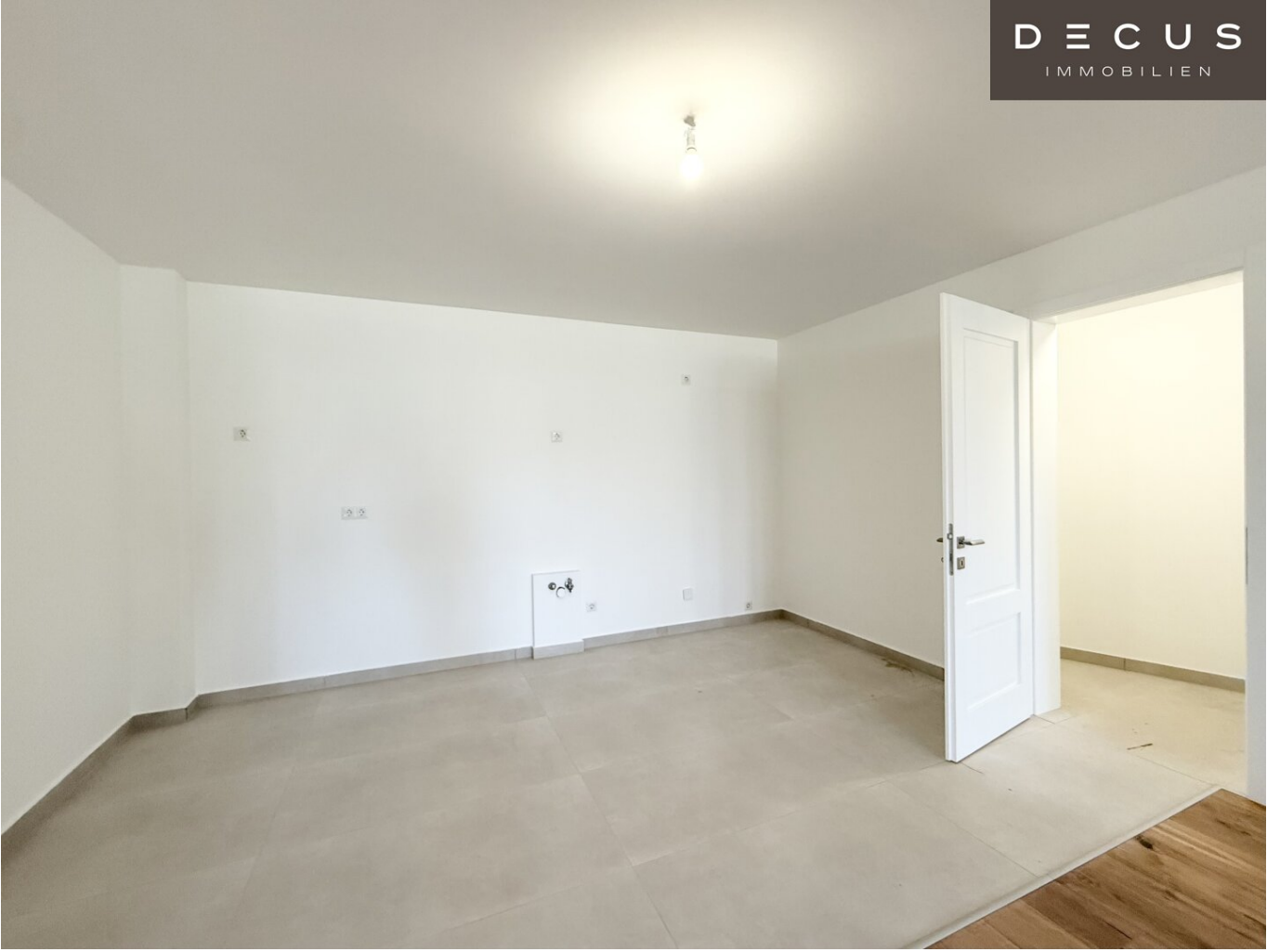


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



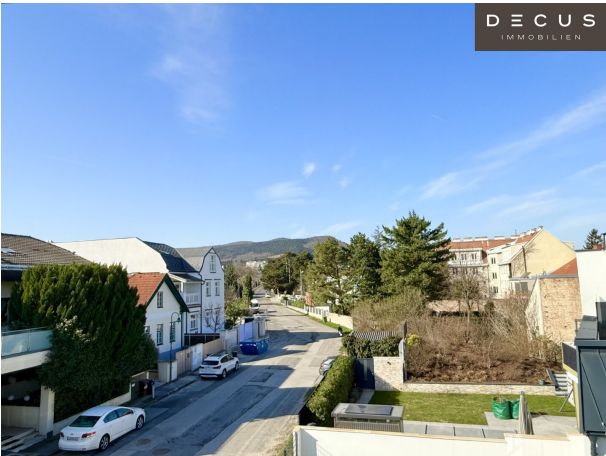
DECUS  
IMMOBILIEN

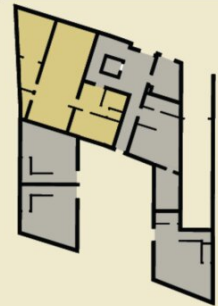


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





ERDGESCHOSS



### TOP 1

WOHNKÜCHE	50,37 m <sup>2</sup>
ZIMMER I	23,19 m <sup>2</sup>
ZIMMER II	13,47 m <sup>2</sup>
SPEIS	1,87 m <sup>2</sup>
VORR.	7,55 m <sup>2</sup>
BAD	4,16 m <sup>2</sup>
WC	1,16 m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>101,77 m<sup>2</sup></b>



M 1:100

planraum<sup>®</sup>.com

## Objektbeschreibung

In attraktiver Lage entsteht ein **modernes Wohnensemble**, das durch hochwertige Ausführung, durchdachte Grundrisse und zeitgemäßen Wohnkomfort überzeugt. Das Projekt umfasst insgesamt **7 stilvolle Eigentumswohnungen** sowie **3 exklusive Häuser** und bietet damit eine ideale Kombination aus urbanem Wohnen und privatem Rückzugsort.

Großzügige Wohnbereiche, helle Räume und überwiegend private Freiflächen schaffen ein Wohngefühl auf hohem Niveau. Ob Eigennutzung oder Investment – dieses Projekt vereint Qualität, Funktionalität und nachhaltige Bauweise.

### Highlights auf einen Blick:

- 7 Wohnungen & 3 Häuser in moderner Architektur
- Großzügige Wohn-/Essbereiche mit viel Tageslicht
- Freiflächen bei den meisten Einheiten (Garten, Balkon oder Terrasse)
- Schlüsselfertige Übergabe (ohne Küche)
- Hochwertige Materialauswahl
- Edles Eichenparkett in den Wohnräumen
- Elegante Böden in Marmoroptik im Küchenbereich
- Fliesen in Bad und WC
- Fußbodenheizung mittels energieeffizienter Luftwärmepumpe
- 3-fach verglaste Fenster für optimale Wärmedämmung
- Außenliegender, automatisch steuerbarer Sonnenschutz
- Insektenschutz an allen Fenstern
- Personenaufzug für komfortablen Zugang
- Kellerabteile für zusätzlichen Stauraum

- Großzügiger Fahrradabstellraum

### **Zusätzliche Ausstattung:**

- Tiefgaragenstellplätze optional um 27.500€ erwerbbar.
- Vorbereitung für E-Mobilität: Nachrüstung einer Wallbox auf eigene Kosten möglich

Dieses Projekt steht für modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität, nachhaltiger Technik und einer Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt.

**Top 1** befindet sich im **Erdgeschoß**, ist **nördlich-südlich ausgerichtet** und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- WC mit Handwaschbecken
- Wohnküche mit Essbereich
- Abstellraum/Speis
- Zimmer I
- Zimmer II

Die Betriebskosten belaufen sich auf 264,70€ netto p.m.

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 **Herr Gerhard Zangger** unter der Mobilnummer **+43 660 531 74 20** und per E-Mail unter **zangger@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 <750m  
Apotheke <750m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <750m  
Universität <5.750m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <3.250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap