

**| ERSTBEZUG NACH SANIERUNG | HELLE RÄUME |
FREIFLÄCHE**



Objektnummer: 1162450

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fugbachgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	118,78 m ²
Nutzfläche:	127,72 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 88,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Kaufpreis:	650.000,00 €
Betriebskosten:	195,28 €
USt.:	19,53 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



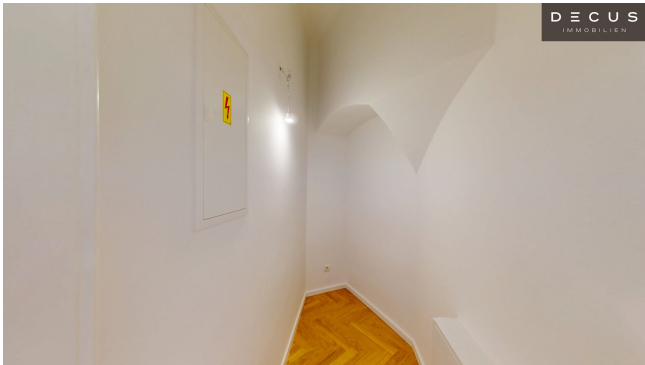
Ing. Nicolas Putzlager

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39
1010 Wien



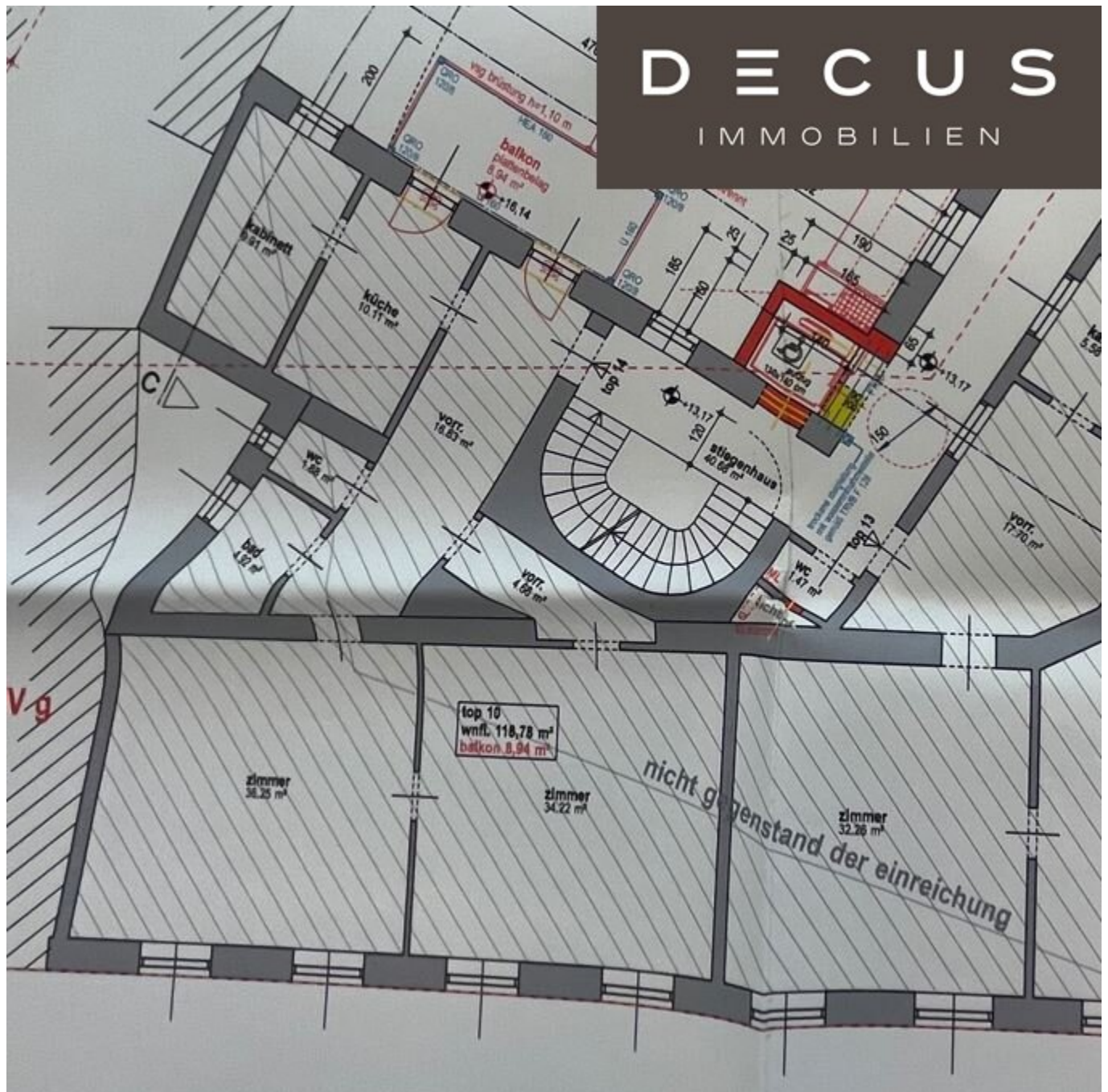






DECUS

IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Informationen zum Objekt und Ausstattung

Diese hochwertig sanierte Altbauwohnung vereint den unverwechselbaren Charme eines klassischen Wiener Altbaus mit modernem Wohnkomfort. Auf rund **118 m² Wohnfläche** bietet die Immobilie ein stilvolles Zuhause mit großzügigen, lichtdurchfluteten Räumen und einer durchdachten Grundrissgestaltung. Ein **ca. 8,94 m² großer Balkon** erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft einen attraktiven Rückzugsort mitten in der Stadt.

Die Wohnung befindet sich im **Erstbezug nach Sanierung** und wurde mit viel Liebe zum Detail modernisiert. Hochwertiger Fischgrätparkett, zeitgemäße Bad und WC Ausstattung sowie der Erhalt charakteristischer Altbaulemente schaffen eine harmonische Verbindung aus historischem Flair und modernem Wohnambiente. Mit einer **Gesamtnutzfläche von ca. 127 m²** eignet sich die Immobilie sowohl für anspruchsvolle Eigennutzer als auch als nachhaltige Kapitalanlage.

Raumaufteilung

Die rund **118,78 m²** große Wohnung überzeugt durch eine großzügige und funktionale Raumaufteilung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die Wohnung umfasst:

- Großzügigen Vorraum
- **Helles Wohnzimmer** mit angenehmer **Raumhöhe**
- 1 geräumiges Schlafzimmer
- 1 Kinderzimmer/ Büro
- Küche
- Stilvoll ausgestattetes Badezimmer

- Separates WC
- **Ca. 8,94 m² großer Balkon**, im Bau

Großzügige Fensterflächen sorgen für eine hervorragende Belichtung aller Wohnräume und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Der durchdachte Grundriss eignet sich ideal für Paare, Familien oder Personen mit Homeoffice-Bedarf.

Lage

Die Wohnung befindet sich in ausgezeichneter Lage des **2. Wiener Gemeindebezirks**, nur wenige Schritte vom **Augarten** entfernt. Die Umgebung verbindet urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität und bietet eine **hervorragende Infrastruktur** durch die **Nähe zum Praterstern U1, S-Bahn und div. Bus und Bim-Verbindungen**.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Kombination aus zentraler Lage, hervorragender Infrastruktur und der Nähe zu einer der schönsten Parkanlagen Wiens macht diese Immobilie zu einer attraktiven Gelegenheit für Eigennutzer und Anleger gleichermaßen.

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 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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap