| VIEL POTENTIAL | LICHTDURCHFLUTETE ECKWOHNUNG |



Objektnummer: 1162451

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fugbachgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	121,79 m²
Nutzfläche:	121,79 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 88,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	189,95 €
USt.:	19,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Nicolas Putzlager

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39
1010 Wien

















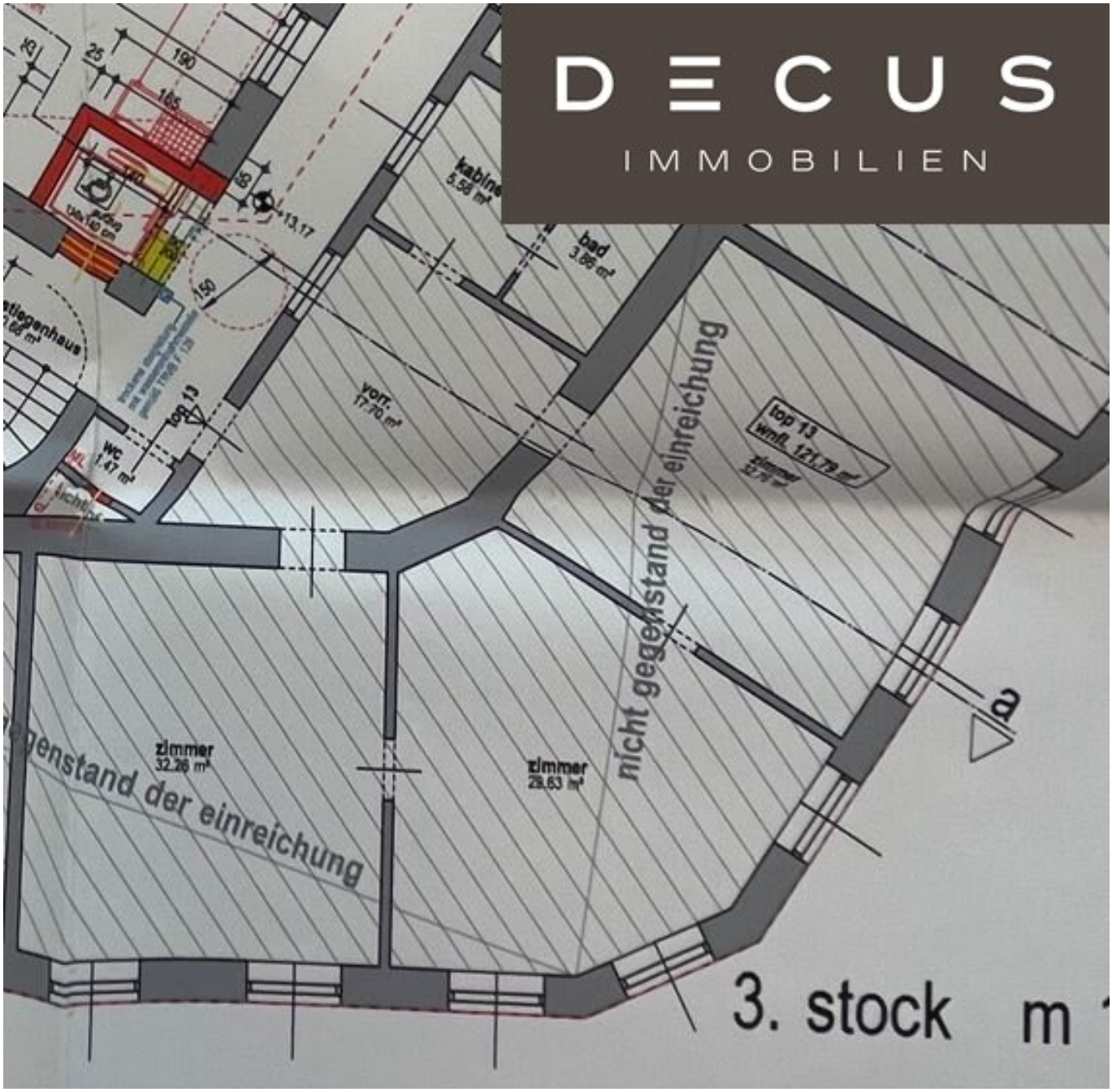



DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
top 13
zimmer
32.26 m²
zimmer
29.63 m²
nicht gegenstand der einreichung
genstand der einreichung
a
3. stock

Objektbeschreibung

Informationen zum Objekt und Ausstattung

Diese großzügige, sanierungsbedürftige Altbauwohnung bietet auf ca. **123 m² Wohnfläche** außergewöhnliches Potenzial für alle, die stilvollen Altbaucharme mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten verbinden möchten. Die lichtdurchflutete Eckwohnung überzeugt durch ihre großzügigen Räume, hohe Decken und den klassischen Wiener Altbaucharakter. Ein französischer Balkon ergänzt das Wohnangebot und eröffnet zusätzlichen Freiraum. Die Wohnung befindet sich in einem Altbau in der **Fugbachgasse im 2. Wiener Gemeindebezirk** und eignet sich sowohl als repräsentativer Eigennutz als auch als wertbeständige Investition.

Die bestehende Ausstattung entspricht einem älteren Zustand und bietet die ideale Grundlage für eine umfassende Modernisierung nach eigenen Vorstellungen. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung aller Wohnräume und unterstreichen den offenen Charakter der Wohnung.

Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über insgesamt **vier großzügige Zimmer**, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – von einem klassischen Familiengrundriss bis hin zu einer Kombination aus Wohnen und Homeoffice.

Die Raumaufteilung umfasst:

- Großzügigen Vorraum mit zentralem Zugang zu den Wohnbereichen
- Helles Wohnzimmer mit großzügigen Fensterflächen
- Drei weitere Zimmer, ideal als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer
- Separate Küche mit Entwicklungspotenzial zur modernen Wohnküche
- Badezimmer
- Separates WC

- Französischer Balkon (ca. 1 m²)

Dank der Ecklage profitieren mehrere Räume von einer besonders guten Belichtung und einem angenehmen Wohngefühl. Die vorhandene Grundrissstruktur bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Neugestaltung im Zuge einer Sanierung.

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-/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 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