| 3 ZIMMER | LICHTDURCHFLUTET | VIEL POTENTIAL |



Objektnummer: 1165356

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Landgutgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	61,38 m²
Nutzfläche:	61,38 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 99,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,85
Kaufpreis:	199.500,00 €
Betriebskosten:	130,00 €
USt.:	13,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Nicolas Putzlager

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39
1010 Wien













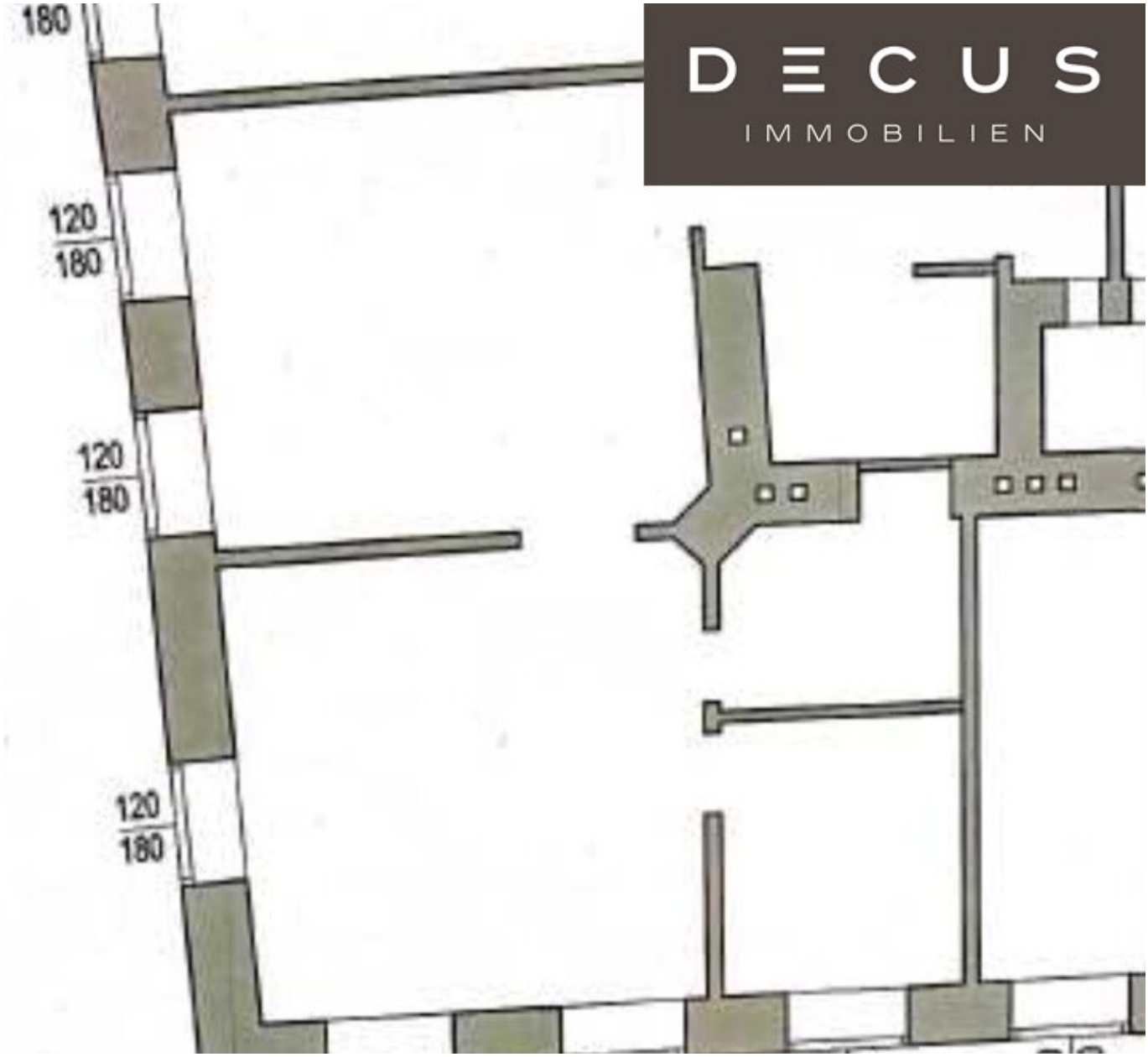











180
120
180
120
180
120
180

Objektbeschreibung

Informationen zum Objekt und Ausstattung

Zum Verkauf gelangt eine charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung in guter Lage des 10. Wiener Gemeindebezirks, **nahe das Hauptbahnhofs**. Die Wohnung befindet sich im **2. Liftstock** eines klassischen Altbaus und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 61 m².

Das Objekt besticht durch seine **helle und freundliche Atmosphäre** sowie durch seinen klassischen Altbaucharakter mit großzügigen Raumhöhen. Die **Fenster befinden sich in einem guten Zustand** und sorgen für eine angenehme Belichtung der Räume.

Die Wohnung weist insgesamt Sanierungsbedarf auf und bietet dadurch großes Potenzial zur individuellen Gestaltung und Wertsteigerung – ideal für Eigennutzer mit Gestaltungswunsch oder Anleger.

Zusätzlich ist ein Kellerabteil mit ca. 2,85 m² der Wohnung zugeordnet.

Raumprogramm

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum / Eingangsbereich
- Wohnzimmer (lichtdurchflutet und großzügig geschnitten)
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- Badezimmer

- Separates WC

Die Raumaufteilung ist funktional und bietet eine gute Grundlage für moderne Wohnkonzepte im Zuge einer Sanierung.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der Landgutgasse im 10. Bezirk (Favoriten) und überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur sowie eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend:

- U-Bahn (ca. 500 m)
- Straßenbahn und Bus (ca. 300 m)
- Bahnhof in unmittelbarer Nähe

Auch medizinische Versorgungseinrichtungen sowie Banken und weitere Dienstleistungen befinden sich in direkter Umgebung.

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 <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