| REIHENHAUS | GARTEN | KAMIN | SAUNA | PKW STELLPLÄTZE



Objektnummer: 1170420

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doeltergasse
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2012
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m²
Nutzfläche:	322,16 m²
Terrassen:	2
Garten:	152,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 61,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,05
Kaufpreis:	745.000,00 €
Betriebskosten:	79,30 €
Heizkosten:	151,29 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Nicolas Putzlager

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39
1010 Wien

























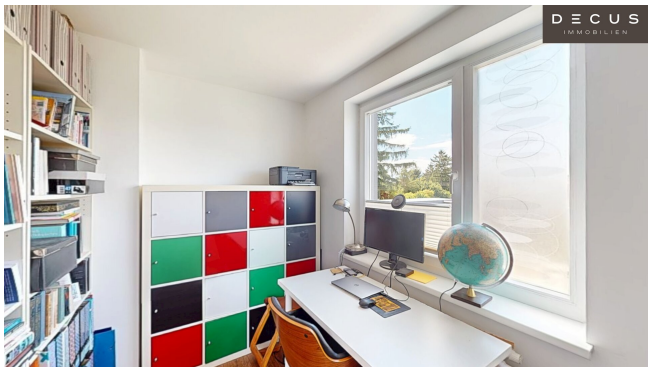

Sauna









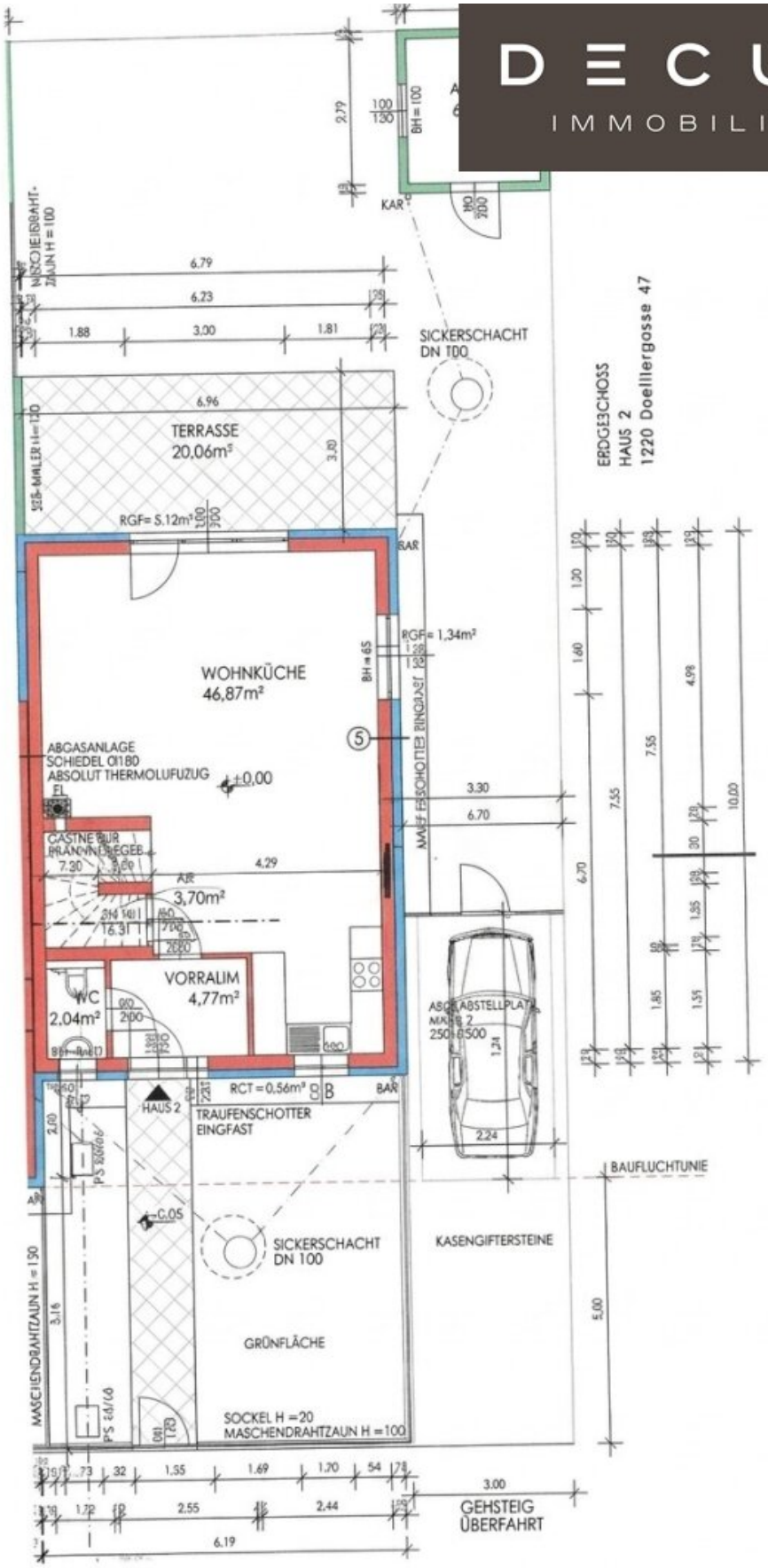



das solche
Boxer
Fußballer
Tennisspieler
Rennfahrer hat
seine Uniwersitäten
verzichten



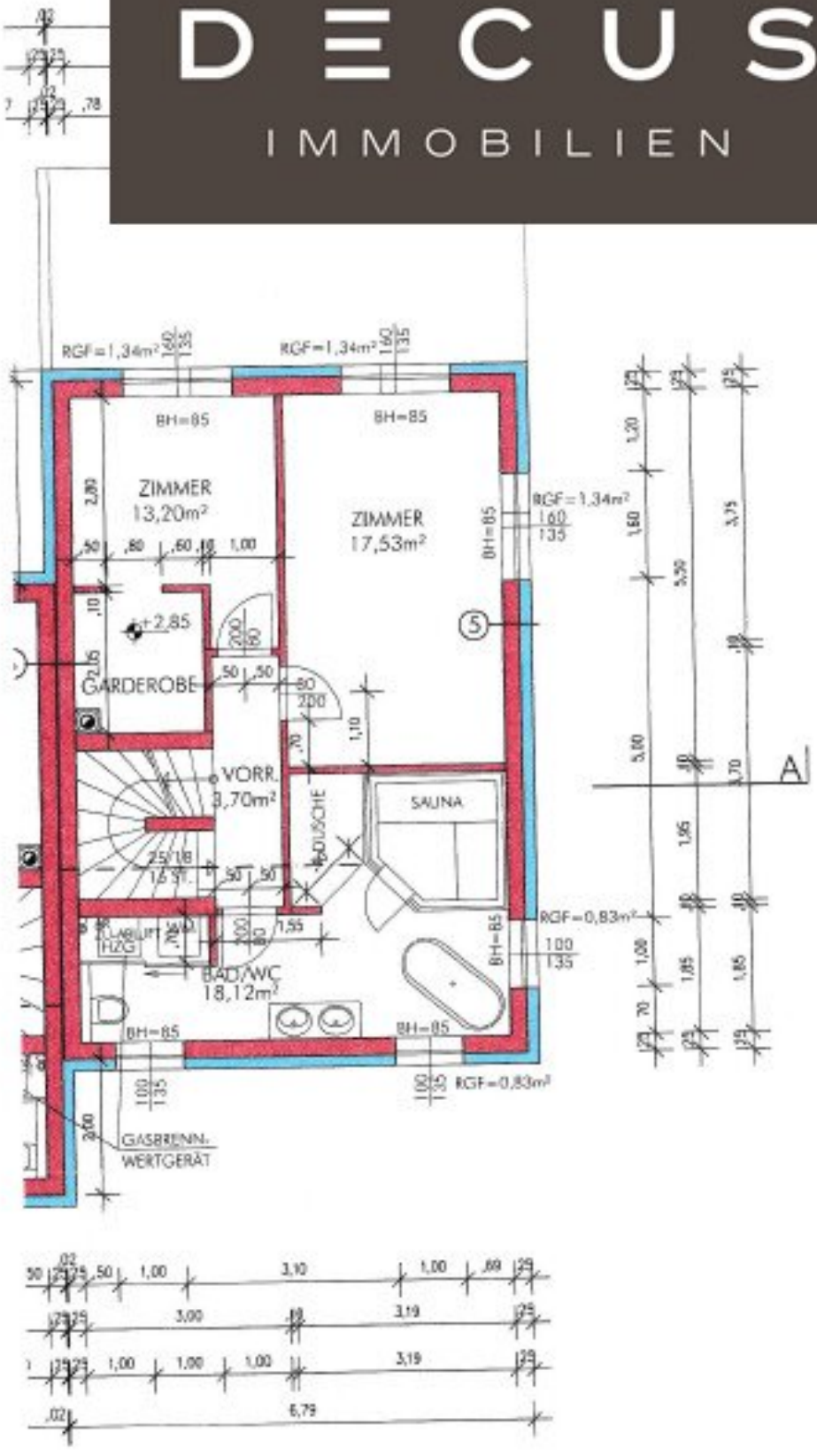


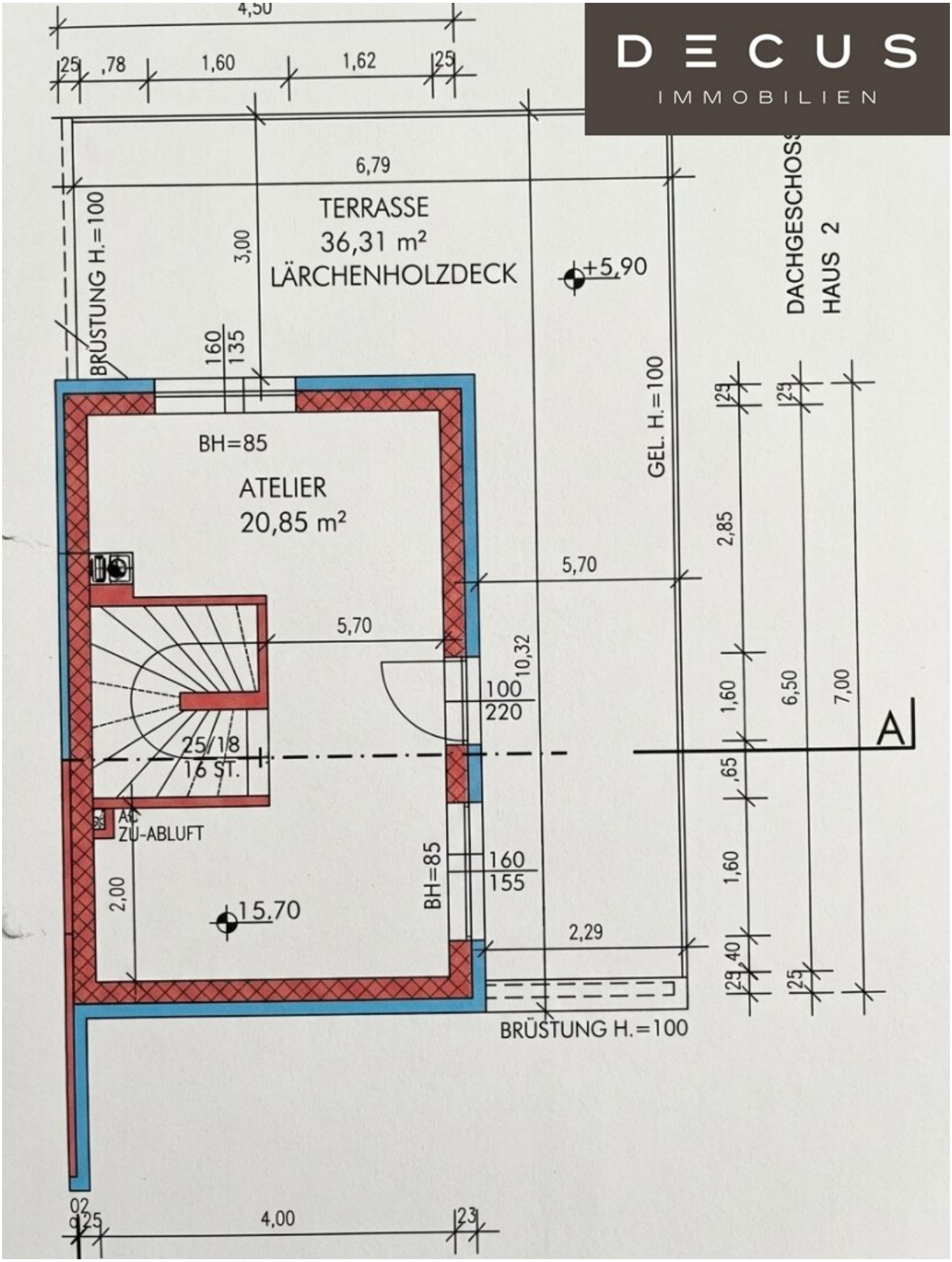
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS

IMMOBILIEN




DECUS
IMMOBILIEN
4,50
25
,78
1,60
1,62
25
6,79
TERRASSE
36,31 m²
LÄRCHENHOLZDECK
+5,90
BRÜSTUNG H.=100
3,00
160
135
BH=85
ATELIER
20,85 m²
GEL. H.=100
DACHGESCHOSS
HAUS 2
5,70
5,70
10,32
100
220
25/18
16 ST.
A
ZU-ABLUFT
2,00
15.70
BH=85
160
155
2,29
BRÜSTUNG H.=100
2,85
1,60
6,50
7,00
,65
1,60
,40
25
02
25
4,00
23

Objektbeschreibung

Informationen zum Objekt und Ausstattung

Diese attraktive Doppelhaushälfte in einer **ruhigen Sackgasse**, der Doeltergasse im 22. Wiener Gemeindebezirk verbindet eine großzügige Wohnfläche mit viel privatem Freiraum und einer funktionalen Raumaufteilung. Das im Jahr ca. 2012 errichtete Neubauobjekt bietet rund **130 m² Wohnfläche** und eine **Nutzfläche von ca. 322,16 m²**.

Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Außenbereiche: Insgesamt stehen **zwei Gärten (Vorgarten und uneinsichtiger Garten) mit rund 152 m²** sowie **zwei Terrassen mit insgesamt ca. 60,01 m²** zur Verfügung. Damit bietet das Haus viel Platz für Erholung, Gartenaktivitäten und gemütliche Stunden im Freien.

Der Grundriss ist auf ein modernes, familienfreundliches Wohnen ausgerichtet. Mittelpunkt des Hauses ist die großzügige **Wohnküche mit ca. 46,87 m²**, die einen offenen und kommunikativen Wohnbereich schafft. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Vorraum, ein separates WC, einen Abstellraum sowie weitere praktische Nebenflächen.

Die Ausstattung wird durch einen eigenen Stellplatz bzw. **PKW-Abstellbereich für Platz für 2 PKW** und zusätzliche Außen- und Nebenflächen ergänzt. Der vorliegende Grundriss zeigt außerdem eine separate **Gartenhütte** im Außenbereich mit ca. 10 m², der zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Haus wird per **Gas** beheizt. Eine **PV-Anlage** am Dach sorgt für niedrige Energiekosten. Ein Highlight ist weiters die im Badezimmer befindliche **Sauna.**

Weiters befindet sich ein funktionstüchtiger **Festbrennstoff-Ofen/Kamin im Wohnzimmer um alternativ heizen zu können.**

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf € 79,30, die Heizkosten auf € 151,29; daraus ergibt sich eine ausgewiesene monatliche Gesamtbelastung von € 230,59.

Raumprogramm

Erdgeschoss:

- großzügige Wohnküche mit ca. **46,87 m²**
- Vorraum mit ca. **4,72 m²**

- Abstellraum mit ca. **3,70 m²**
- separates WC mit ca. **2,04 m²**
- zusätzliche Neben- und Technikflächen
- direkter Zugang zur Terrasse
- großzügige Garten- und Freiflächen

1. OG:

- Badezimmer ca. **18,12 m²**
    - Dusche
    - Badewanne
    - Sauna
    - WM Anschluss
    - WC
    - Handwaschbecken

- Schlafzimmer **ca. 13,20 m²**
    - inkl. Begehbarer Kleiderschrank
- Zimmer **ca. 17,53**

Atelier: ca. 20,85 m²

- Schlafnische
- Arbeitsbereich

Die großzügige Wohnküche bildet das Herzstück der Immobilie. Durch die offene Gestaltung lässt sich der Bereich flexibel in Wohn-, Ess- und Küchenzone gliedern. Große Öffnungen zu den Außenbereichen schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenraum.

Die Freiflächen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom privaten Garten über einen Essbereich im Freien bis hin zu Spiel- und Erholungsflächen. Zwei Terrassen und zwei Gartenbereiche sorgen dabei für eine besondere Wohnqualität.

Zusätzlich steht ein separater Außenraum mit ca. **10 m²** zur Verfügung, der sich ideal als Lager-, Garten- oder Abstellfläche eignet.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der **Doeltergasse, 1220 Wien** und liegt in einem gut erschlossenen Wohnumfeld. Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Bildungs- und Verkehrsinfrastruktur befinden sich in kurzer Entfernung.

Besonders familienfreundlich ist die Nähe zu Bildungs- und Betreuungseinrichtungen: **Kindergarten und Schule befinden sich jeweils rund 175 m entfernt**. Ein Supermarkt ist in etwa **300 m**, eine Apotheke in ca. **350 m** erreichbar. Auch eine Bäckerei sowie ein

Einkaufszentrum befinden sich in der näheren Umgebung.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut: Eine **Bushaltestelle liegt rund 100 m**, die **U-Bahn ca. 825 m**, die **Straßenbahn ca. 900 m** und ein **Bahnhof ca. 850 m** entfernt. Der Autobahnanschluss ist in etwa 2,5 km erreichbar.

Damit bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen, großzügigen privaten Freiflächen und einer guten Anbindung an die Infrastruktur des 22. Wiener Gemeindebezirks.

Eckdaten auf einen Blick

- Doppelhaushälfte / Neubau
- Baujahr ca. **2012**
- Wohnfläche: ca. **130 m²**
- Nutzfläche: ca. **322 m²**
- Garten: ca. **152 m²**
- Terrassen: ca. **60 m²**

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 <750m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <750m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap