# * BALKON * EDLE 1 ZIMMERWOHNUNG * BEGEHRTE LAGE




**Objektnummer: 1170786**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1140 Wien |
| **Wohnfläche:** | 33,19 m² |
| **Nutzfläche:** | 35,56 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 102,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,74 |
| **Kaufpreis:** | 198.000,00 € |

**Infos zu Preis:**

Vertragserrichtung 1,5% + Barauslagen

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Nicolas Putzlager**

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39
1010 Wien



















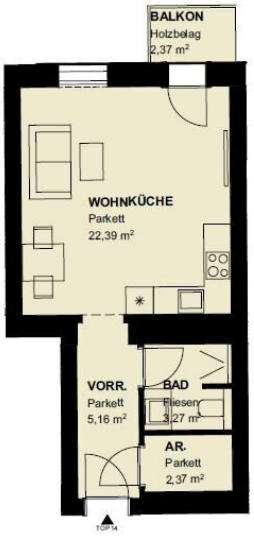


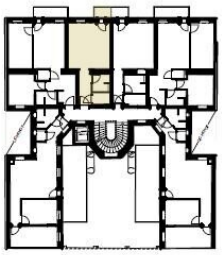


DECUS
IMMOBILIEN

DÖRFLER GASSE 4

Tiefendorfergasse 4
1140 Wien



**2OG**

TOP 14
Straßentrakt

| | |
|---|---|
| Wohnnutzfläche | 33,19 m² |
| Freifläche | 2,37 m² |

N

M 1:100

planraum.com
AMSTETTEN · WIEN · BERCHTESGADEN

# Objektbeschreibung

**JUGENDSTIL IN BELIEBTER WOHNLAGE - "TIEFENDORFER4"**

Das schöne neue Projekt ging soeben in die Vermarktung, 28 Wohnungen stehen zum Verkauf!

Die Wohnungen können sowohl von Privaten für die Eigennutzung, als auch von Vorsorgewohnungskäufern erworben werden zur Weitervermietung.

Hier finden Sie weitere Informationen zum Projekt: www.decus.at/penzing

Bei den Vorsorge-/Anlegerwohnungen kommt eine Umsatzsteuer von 20% hinzu, die jedoch bei ordnungsgemäßer Vermietung einer Vorsorgewohnung rückerstattet wird.

Die genauen Preise finden Sie in der Preisliste, welche wir Ihnen gerne nach einer Anfrage zukommen lassen.

Ebenso anbei finden Sie die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Das zur Jahrhundertwende errichtete Gründerzeithaus besteht aus vier Geschoßen und ist der Bautypologie Seitenflügelhaus zuzuordnen.

Die Wohnungen sind westseitig zur Tiefendorfergasse hin ausgerichtet, die Seitenflügel richten sich in den Innenhof – durch Lichthöfe werden die bis zu 3m hohen Wohnräume zusätzlich belichtet. Durch eine Grundsanierung, neuer moderner Grundrissformen und Freiflächen wird das Wohnhaus zeitgemäß aufgewertet.

Zur vertikalen Nachverdichtung und zusätzlicher Wohnraumschaffung erfolgt ein Dachgeschoßausbau über weitere zwei Geschoße mit Freiflächen in Form von Balkonen und Dachterrassen.

**Raumaufteilung und das Wohnhaus.**

Die Grundrisse der Wohnungen sind sehr gut aufgestellt und bieten Ihnen stilvolle Lebensräume.

Durch den Haupteingang gelangt man über Treppen in das Hochparterre (barrierefrei mittels Treppenlift) und zum Personenaufzug.

Das Wohnhaus bietet Ihnen 1 bis 4 Zimmerwohnungen.

Im Keller befinden sich Einlagerungsräume sowie der Kinderwagen- und Fahrradabstellraum.

**Objekt und Ausstattung**

Das Objekt wird mittels Gas-Zentralheizung versorgt und die Wärme wird über die Fußbodenheizung an die Räume abgegeben.

In den Bestandswohnungen wird ein innenliegender Sonnenschutz errichtet, im Dachgeschoss kommt ein außenliegender Sonnenschutz als Markisetten mit Textilscreens zum Einsatz. Alle Teile können elektrisch bedient werden.

Ein qualitativ hochwertiger Fertigparkett in Eiche im Fischgrätmuster (geölt, gefast und gebürstet) liegt in den Wohn- und Schlafräumen auf.

Edle Fliesen finden Sie in den Sanitärräumen, sie werden bis zur Decke geführt.

In den Dachgeschossen erfolgt eine Kühlung mittels Klimageräten, bzw. Multisplitanlagen.

Ihre Gäste können Sie über eine Videosprechanlage empfangen.

Jede Wohnung erhält einen UP-Verteiler für Medien mit Steckdose, situiert im Vor-/Abstellraum. Damit können die Multimedia-Leerdosen im Auftrag des Eigentümers oder Mieters durch die Versorgungsunternehmen wahlweise mit Telefon, Telekabel, oder Internet-Anbindungen installiert werden.

**Lagebeschreibung**

Das Wohnungsprojekt liegt im 14. Wiener Gemeindebezirk zwischen Neu-Penzing und Breitensee. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist mit der Straßenbahnlinie 49, der Buslinie 51A und durch die S-Bahn-Station Breitensee oder die U3 Station “Hütteldorfer Straße” sehr praktisch gegeben.

Im befinden sich die Naherholungsgebiete Steinhofgründe, Lainzer Tiergarten und der historische Schlosspark Schönbrunn.

Die Wiener Innenstadt erreichen Sie in circa 20 Minuten mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln. Der Individualverkehr ist bestens über die Hütteldorfer Straße, Hadikgasse und Leyserstraße gegeben.

Vermittlungshonorar: 3% zzgl. 20% Ust.

Beim verwendeten Bildmaterial handelt es sich um diverse Wohnungen in diesem Projekt.

**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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

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

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap