| 4-ZIMMER | ALTBAU | TOP-LAGE | 1180

Objektnummer: 1148291

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Antonigasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Baujahr:	1912
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	120,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 111,82 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,60
Kaufpreis:	660.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Linda Schmidtberger

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

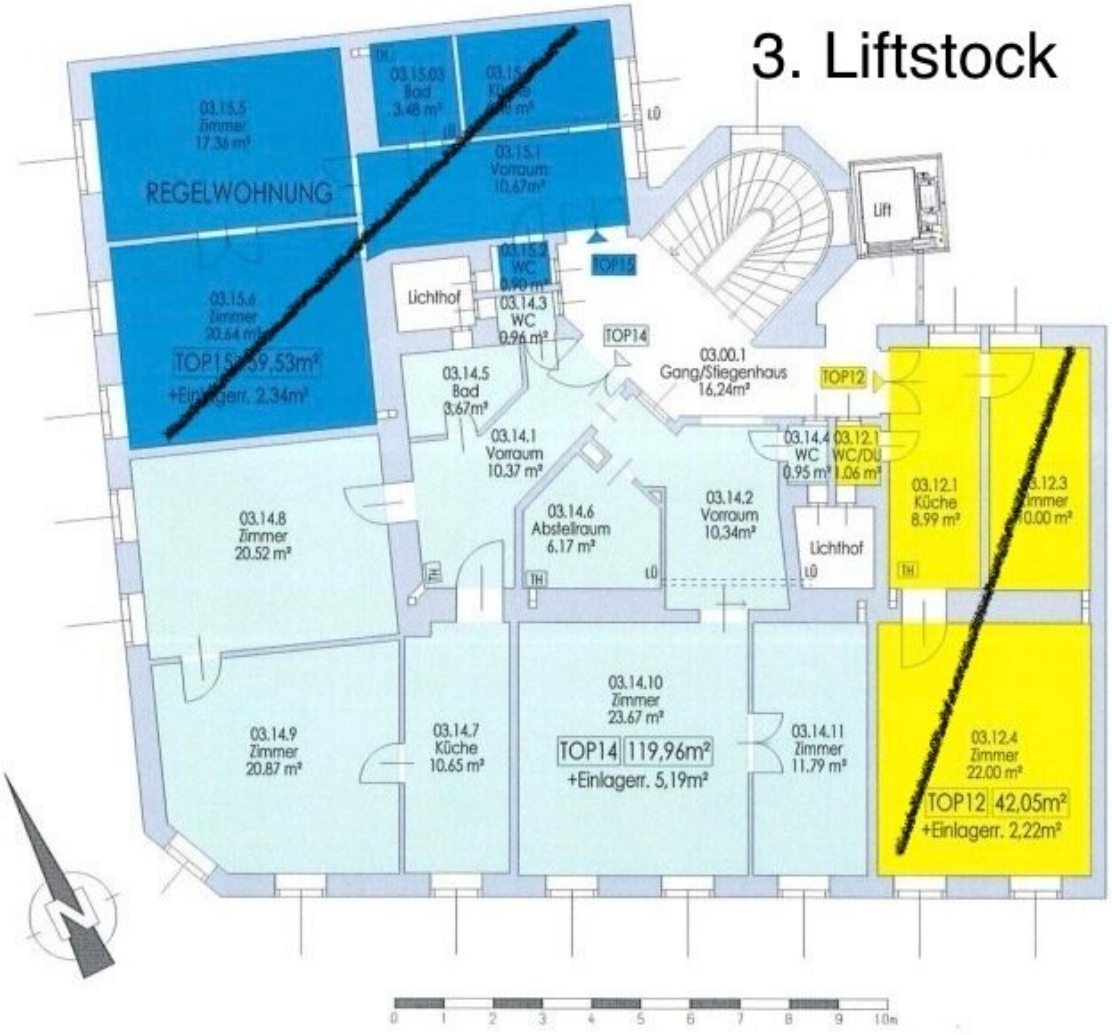
T +43 660 75 75 013
H +43 660 75 75 013
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

3. Liftstock



Objektbeschreibung

Charmante Altbauwohnung mit viel Potenzial in begehrter Lage

In der Antonigasse im 18. Wiener Gemeindebezirk wartet diese großzügige Altbauwohnung darauf, neues Leben eingehaucht zu bekommen. Mit einer **Wohnfläche von rund 120 m²** bietet sie viel Platz und eine **durchdachte Raumaufteilung**, die sich sowohl für Familien als auch für WGs bestens eignet.

Drei große Wohnräume sowie ein zusätzliches **Kabinett** bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Der einladende Vorraum ist mit **maßgefertigten Holzeinbauschränken** ausgestattet, die nicht nur Stauraum, sondern auch ein besonderes Wohnambiente schaffen. **Zwei separate Toiletten** sorgen für zusätzlichen Komfort, während das **kompakte Badezimmer mit Dusche** funktional gestaltet ist. Die voll ausgestattete **Einbauküche** verfügt über einen Geschirrspüler, und ein eigener **Haushaltsraum** mit Waschmaschine und Trockner erleichtert den Alltag.

Das Haus ist aus dem Jahr 1912 und wurde 2012 saniert - außerdem wurde ein Lift eingebaut.

Ein besonderes Plus ist der **barrierefreie Zugang** zum Haus sowie der vorhandene **Lift**, der die Wohnung bequem erreichbar macht. Ein **Kellerabteil** sorgt für zusätzlichen Stauraum. Beheizt wird die Wohnung mit einer **Gasheizung**. Obwohl die Immobilie in einem gepflegten Zustand ist, sind kleinere Sanierungsarbeiten erforderlich, die Raum für individuelle Gestaltung und persönliche Wünsche lassen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Linda Schmidtberger** unter der Mobilnummer **+43 660 75 75 013** und per E-Mail unter **schmidtberger@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 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

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- 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 <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap