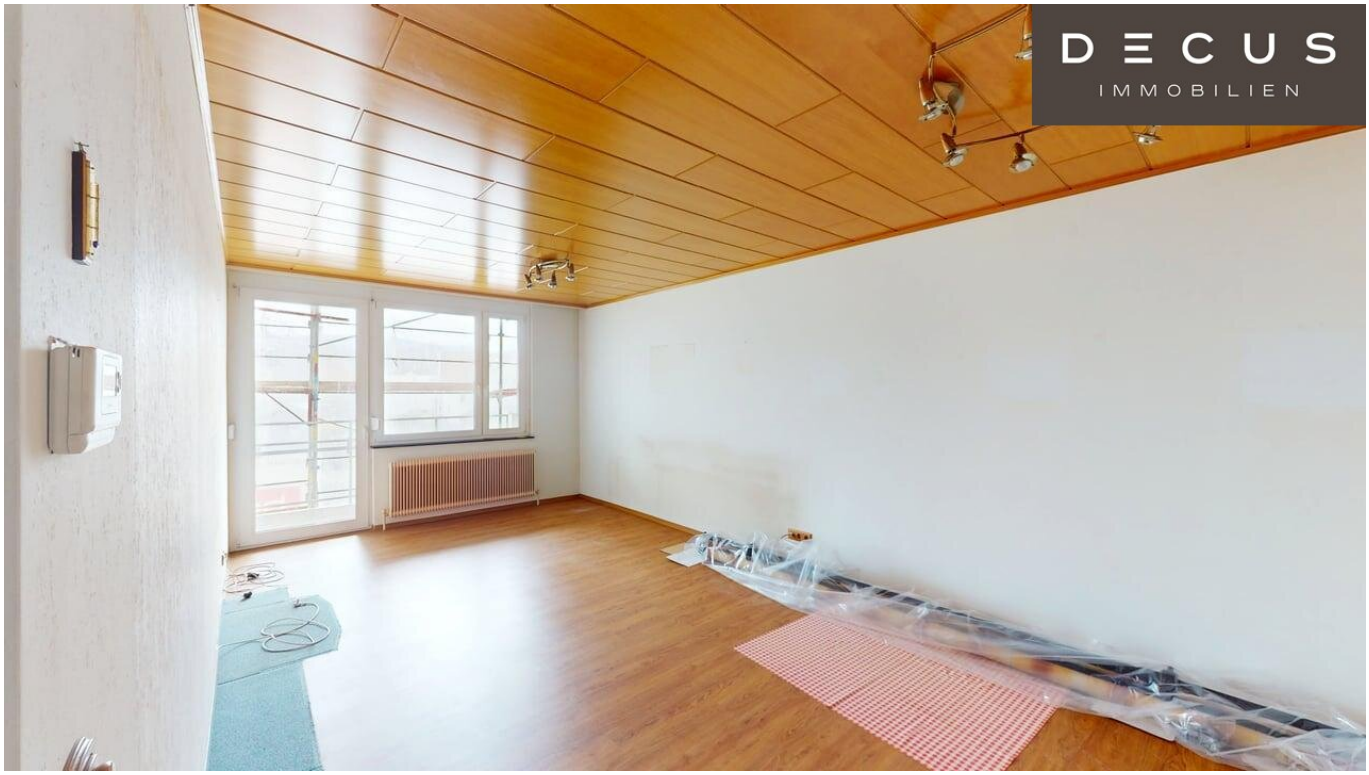
| 3 ZIMMER | NÄHE ERHOLUNGSGEBIET "SEESCHLACHT" | 5 MINUTEN ZUM BAHNHOF | BALKON



Objektnummer: 1148531

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rebschulgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Wohnfläche:	78,77 m²
Nutzfläche:	78,77 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 64,02 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,32
Kaufpreis:	275.000,00 €

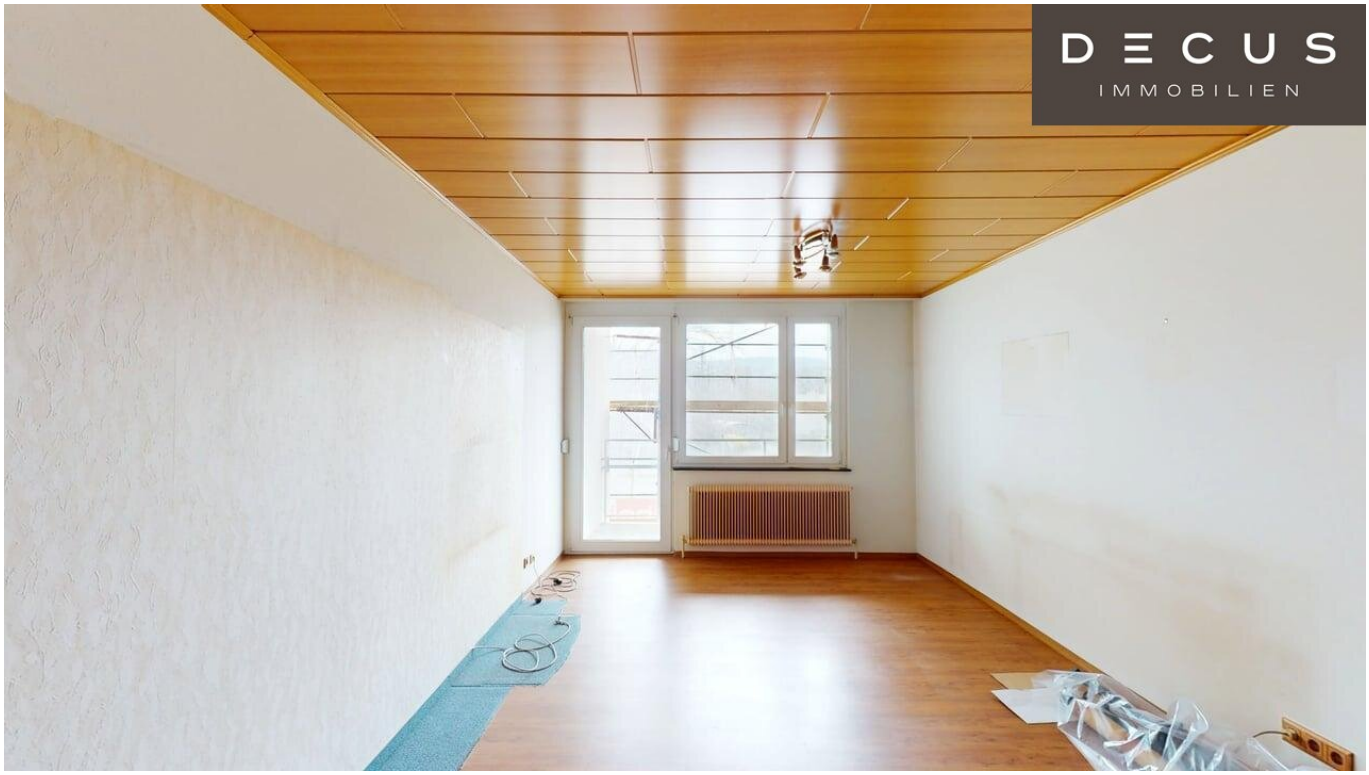
Ihr Ansprechpartner

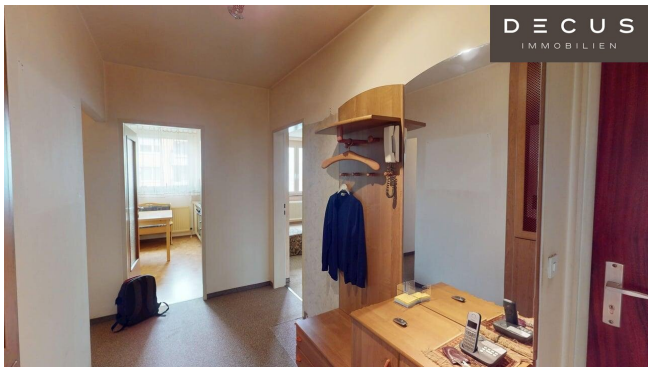
Meralda Beljur

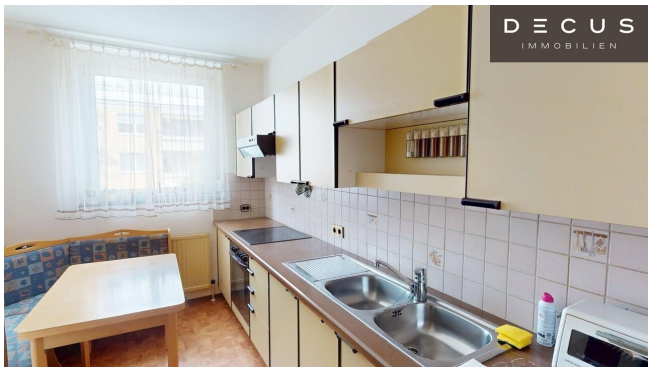
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

T +43 660 576 33 88
H +43 660 576 33 88
F +43 1 35 600 10

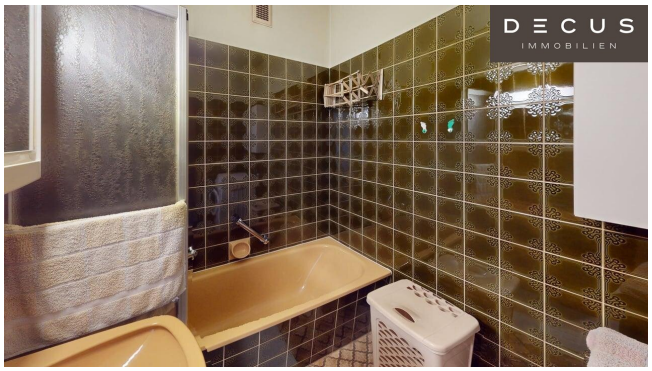
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Highlights

- **Großer Balkon** mit Südausrichtung
- **Personenaufzug** im Haus
- **Eigener Auto-Stellplatz**
- **Sanierung des Hauses** im Gange – **Fertigstellung Mitte des Jahres**
- **Separates Küchenzimmer** mit Essbereich
- **Kellerabteil & Waschküche**

Ein Darlehen von ca. 50.000 € wird monatlich getilgt, der Hauptwohnsitz muss gemeldet sein, oder Darlehen vorzeitig zurückzahlen.

Informationen zum Objekt & Ausstattung

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus, das aktuell umfassend saniert wird. Die Fertigstellung der Sanierung ist für **Mitte dieses Jahres geplant**, was die Immobilie langfristig aufwertet.

Die Wohnung liegt im 2. Geschoss und ist bequem über einen **Personenaufzug** erreichbar. Sie verfügt über ein **modernisiertes Heizsystem** (Buderus-Therme) sowie einen **großzügigen Balkon**, der für viel Tageslicht sorgt.

Die Ausstattung ist gepflegt, jedoch teilweise im **Retro-Stil der 70er/80er Jahre**, was bei einer Renovierung kreativen Spielraum bietet. Badezimmer und Küche sind funktional, die Bodenbeläge und Wandverkleidungen in gutem Zustand.

Raumaufteilung

- **Wohnzimmer** mit Zugang zum Balkon
- **Schlafzimmer**
- **Weiteres Zimmer** (z. B. Büro, Kinderzimmer)

- **Separate Küche** mit gemütlicher Essecke
- **Badezimmer** mit Badewanne und Duschabtrennung
- **Flur** mit Stauraummöglichkeiten
- **Kellerabteil** zur zusätzlichen Lagerung
- **WC** getrennt

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer **ruhigen Wohngegend mit guter Infrastruktur**. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Schulen und Ärzte sind schnell erreichbar. Zum Bahnhof sind es ca. 5 Gehminuten, wo alle 15 Minuten meistens ein Zug nach Wien fährt.

Den Hauptplatz erreicht man in 15 Gehminuten mit Bäcker, Post, Gemeindeamt, Apotheke, Billa, uvm.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Meralda Beljur** unter der Mobilnummer **+43 660 576 33 88** und per E-Mail unter **beljur@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 <750m
Apotheke <750m
Klinik <5.250m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.750m
Höhere Schule <5.250m

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

Sonstige
Bank <750m
Geldautomat <750m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <2.500m
U-Bahn <6.000m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap