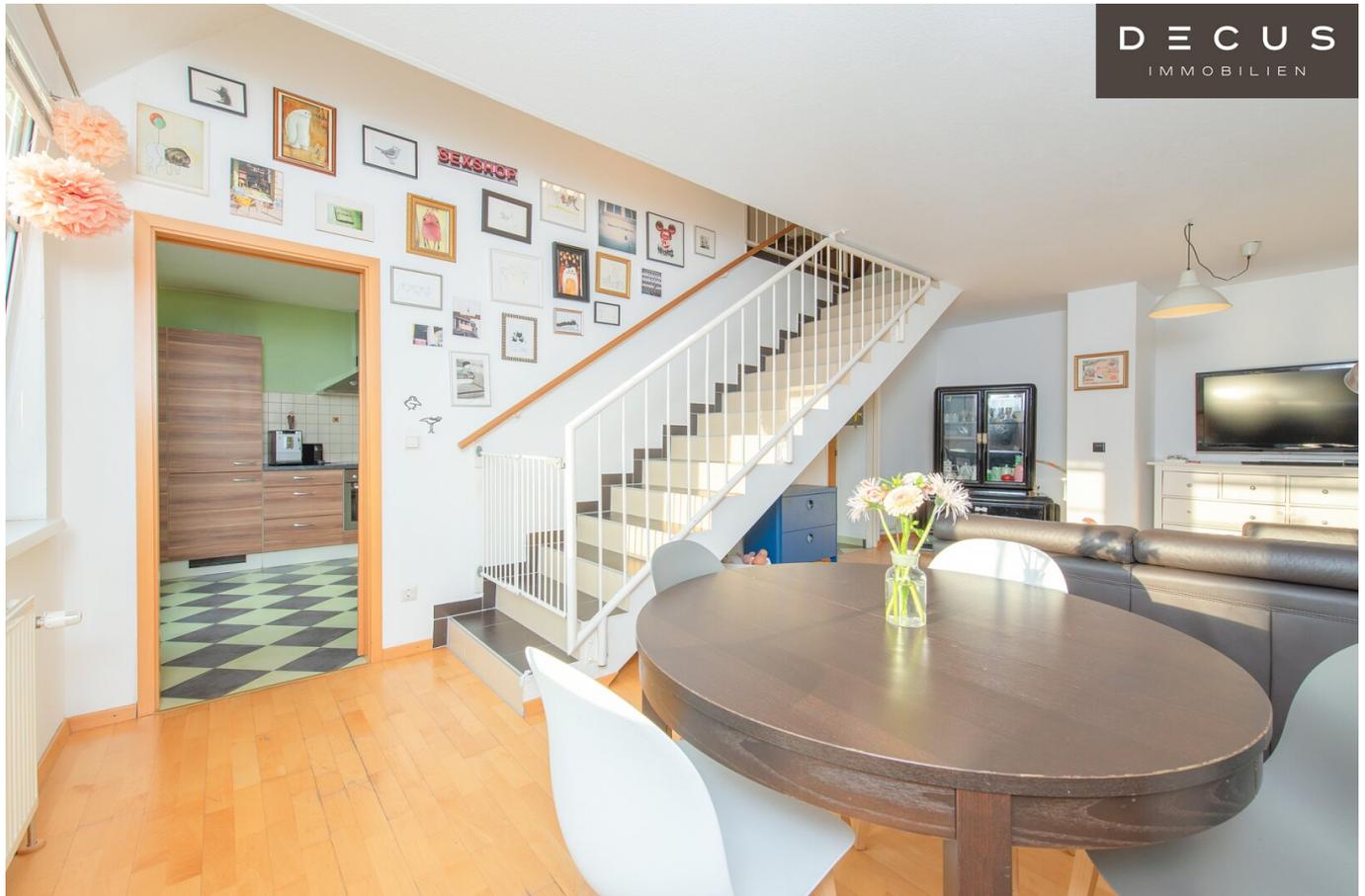


**| DACHGESCHOSS-WOHNUNG |**  
**TIEFGARAGENSTELLPLATZ INKLUDIERT | MAISONETTE |**  
**IDEALE VERKEHRSANBINDUNG | U3 ENKPLATZ**



DECUS - Immobilien

**Objektnummer: 1148839**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hugogasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1998
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	124,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 34,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,36
Kaufpreis:	492.000,00 €
Betriebskosten:	340,97 €
USt.:	34,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

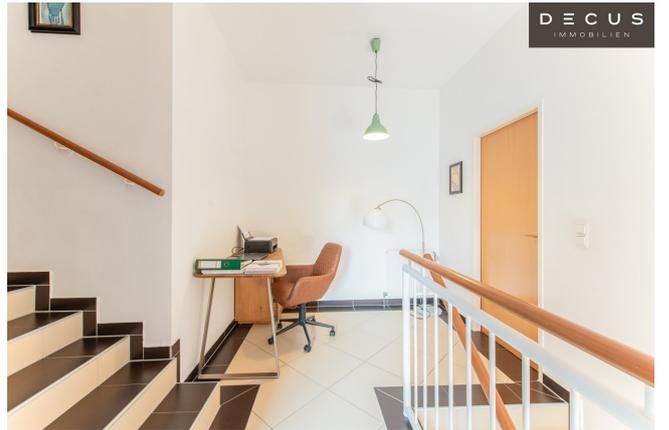
## Ihr Ansprechpartner



**Paulina Joven**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12

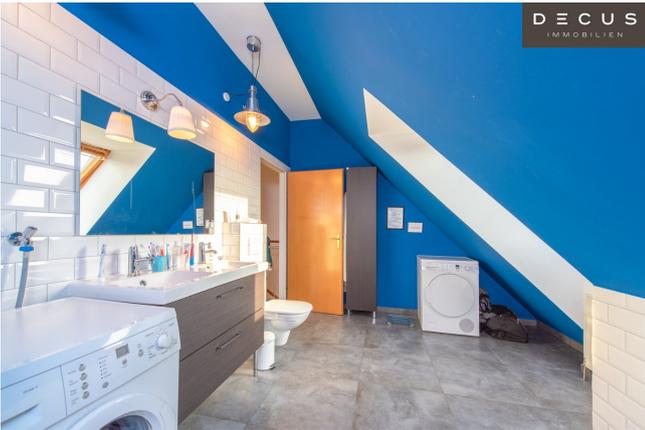




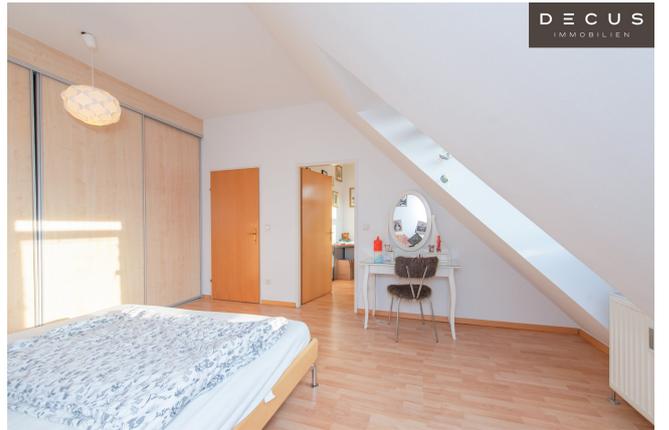
DECUS  
IMMOBILIEN

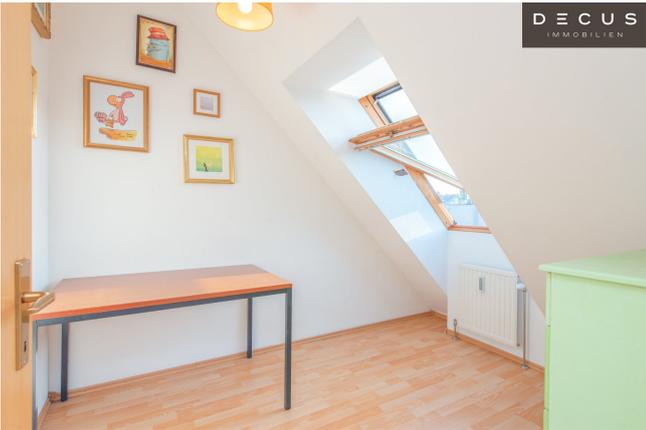
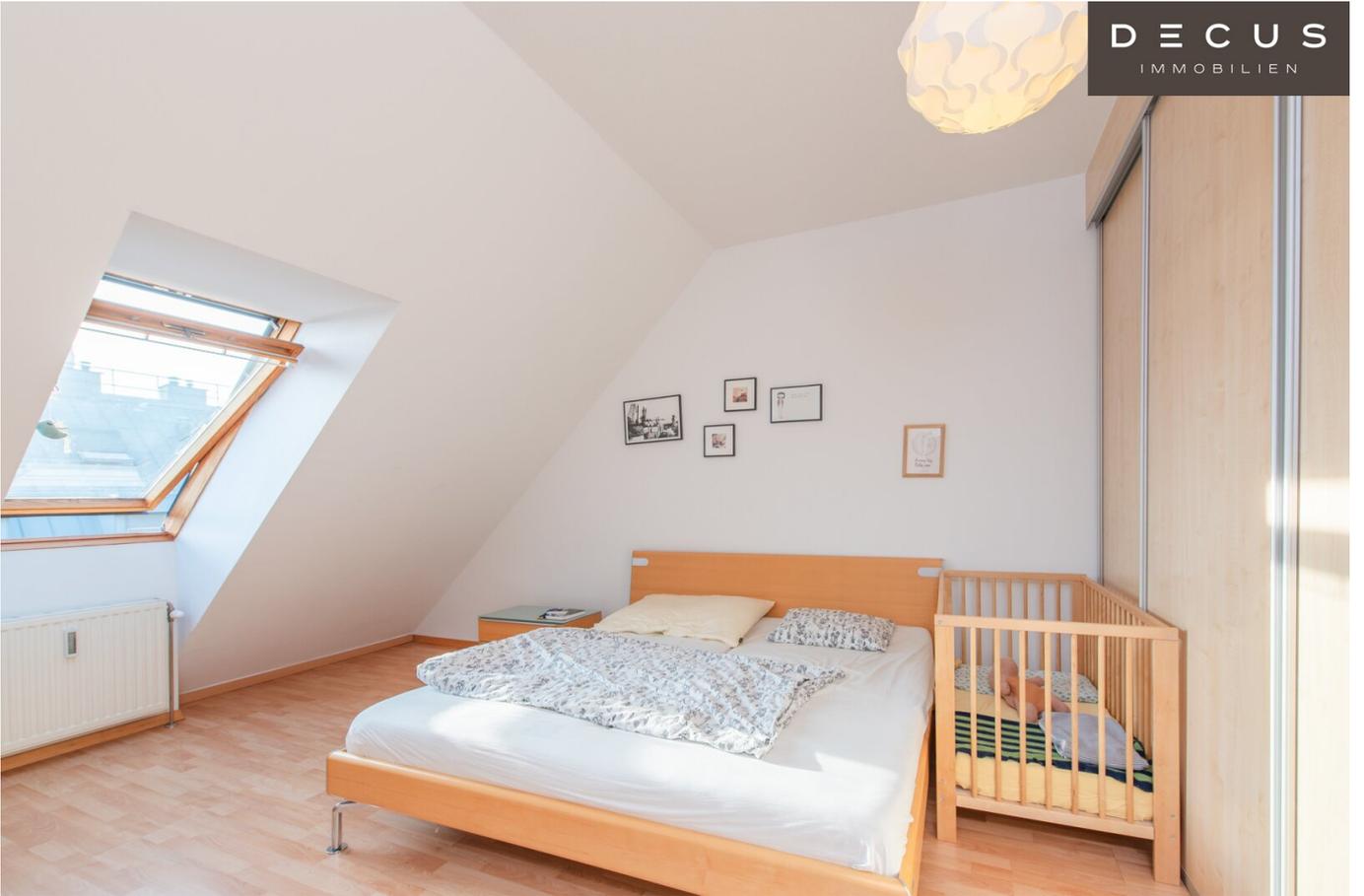


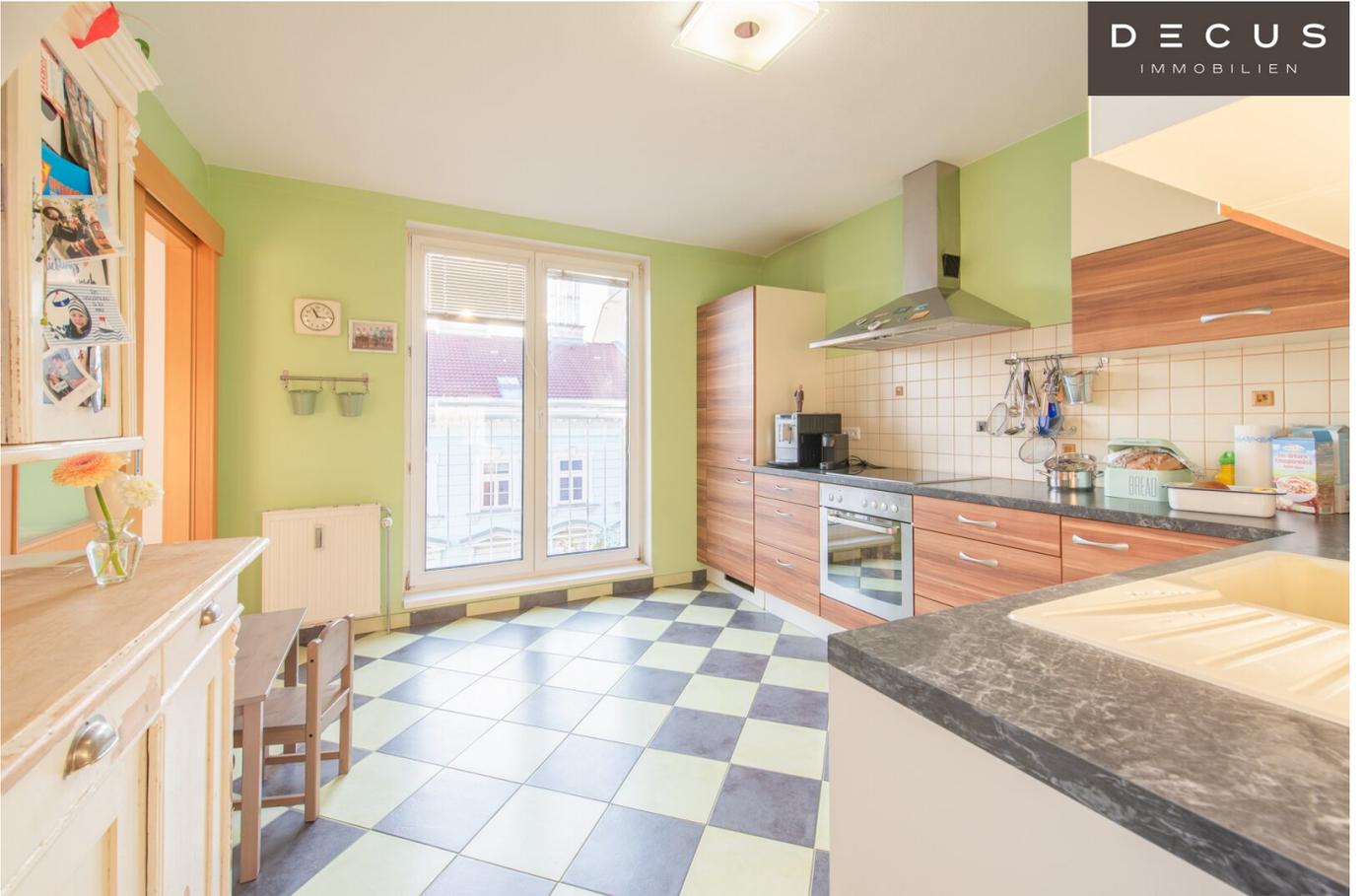
DECUS  
IMMOBILIEN

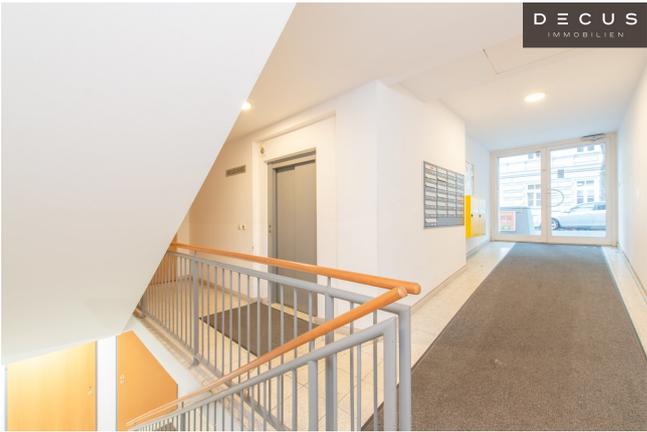
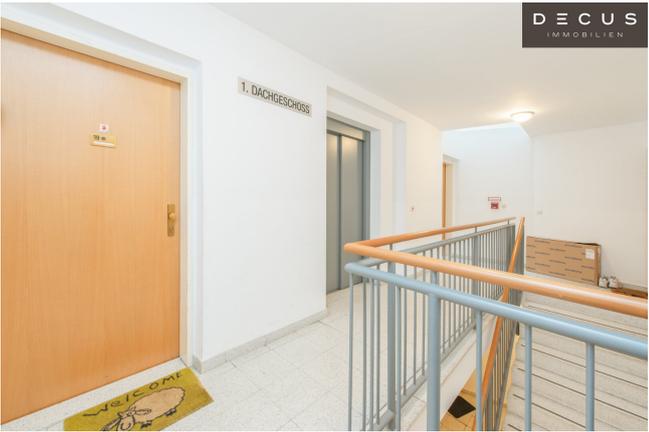


DECUS  
IMMOBILIEN





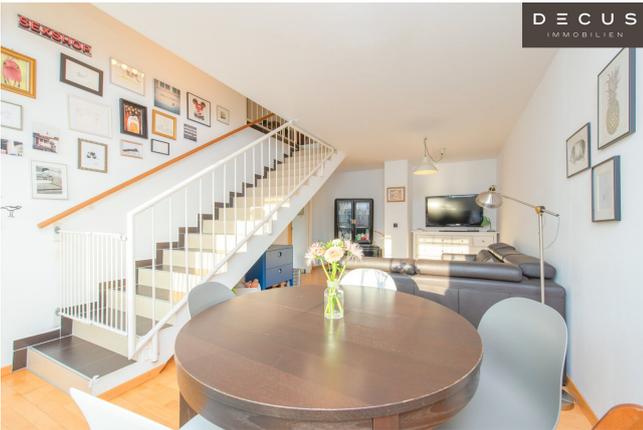




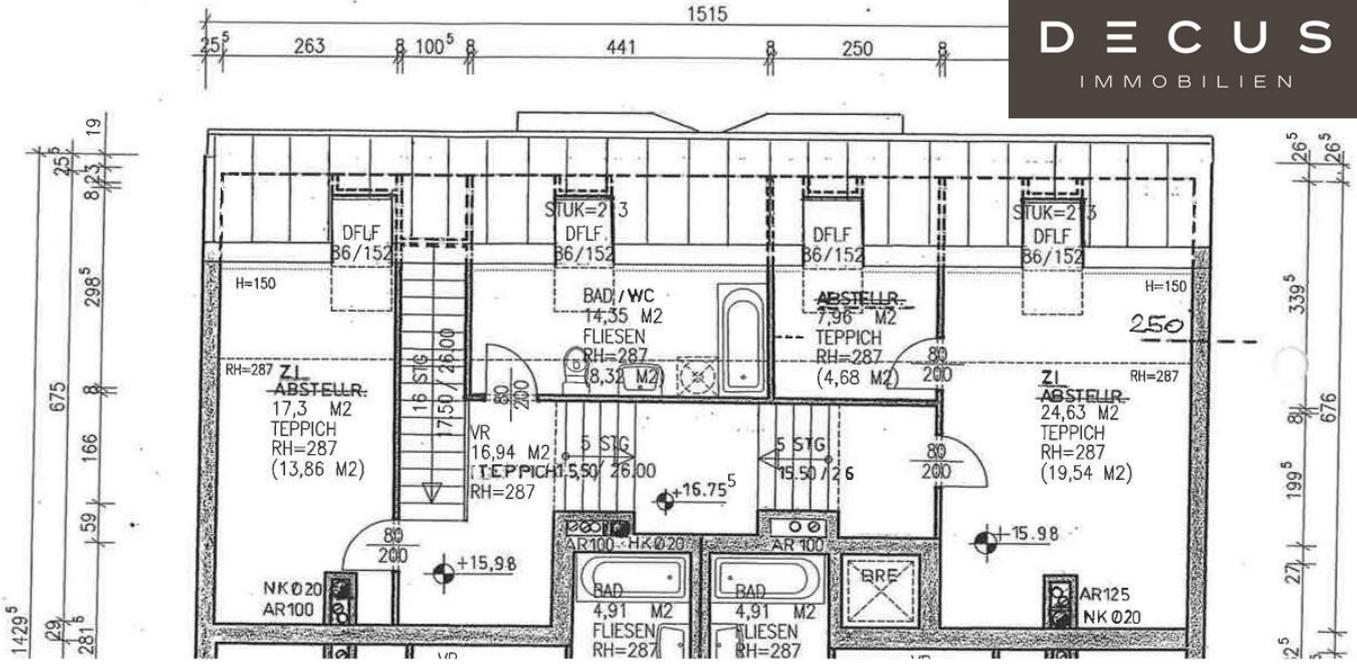
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN







## Objektbeschreibung

Diese sehr schöne, ruhig gelegene und **helle 4 Zimmer Maisonettewohnung** in zentraler Lage des 11. Bezirks wird zur Kauf angeboten.

Dieses Objekt besticht durch seine gute Raumaufteilung, die ansprechende Ausstattung, sowie die gute Anbindung an den öffentlichen als auch an den Individualverkehr.

Die Wohnung hat gesamt rund **124 m<sup>2</sup> Wohnfläche** sowie einen **Tiefgaragenplatz** und ein Kellerabteil.

### Raumaufteilung

Untere Etage:

- Vorraum
- eigenes WC
- große Küche
- Wohn-/Esszimmer

Obere Etage:

- 2 Schlafzimmer - eines davon mit großem, begehbarem Schrank
- Büro-/Arbeitszimmer - auch als Kinderzimmer nutzbar
- sehr großer Vorraum mit Bibliothek
- Bad inkl. WC

Kaufpreis Wohnung Euro 467.000,—

Kaufpreis Garagenstellplatz Euro 25.000,—

### **Informationen zum Objekt und zur Ausstattung**

Das Wohn-/Esszimmer, die Schlafzimmer und der Gang sind mit Parkettböden ausgestattet. Die Küche, der Vorraum, das WC und das Bad sind verflies. Über eine Echtholzterasse gelangen Sie in die obere Ebene.

Die Wohnung ist nach Südost ausgerichtet.

Die Wohnung ist ausgesprochen hell und freundlich. Alle Fenster im oberen Geschoss verfügen über Außenjalousien. Der Einbau einer Klimaanlage sollte möglich sein.

### **Lage**

In unmittelbarer Nähe des Hauses befindet sich der Bahnhof Simmering (ÖBB - Direktverbindung zum Hauptbahnhof, S-Bahn, U3) sowie die Straßenbahnlinien 6, 11 und 71. In einer Parallelstraße zur Simmeringer Hauptstraße gelegen befindet sich die Wohnung in einer absoluten Ruhelage.

Das EKAZENT Simmering (Enkplatz) ist in Gehweite gelegen.

Restaurants, Cafés, Arztpraxen und Schulen stehen Ihnen in dieser Lage ausreichend zur Verfügung.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Paulina Joven** unter der Mobilnummer **+43 660 74 55 917** und per E-Mail unter **joven@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-/Werkwohnungen. 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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <3.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap