

# ZWEIZIMMERWOHNUNG IN RUHIGSTER GRÜNLAGE IN DORNBACH



Promenadegasse

**Objektnummer: 1149123**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Promenadegasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,39 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	51,49 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	51,59 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,23 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 66,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,81
Kaufpreis:	270.000,00 €
Betriebskosten:	105,00 €
Heizkosten:	115,00 €
USt.:	42,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elemér Szüts**

DECUS Immo  
Kärntner Straß  
1010 Wien

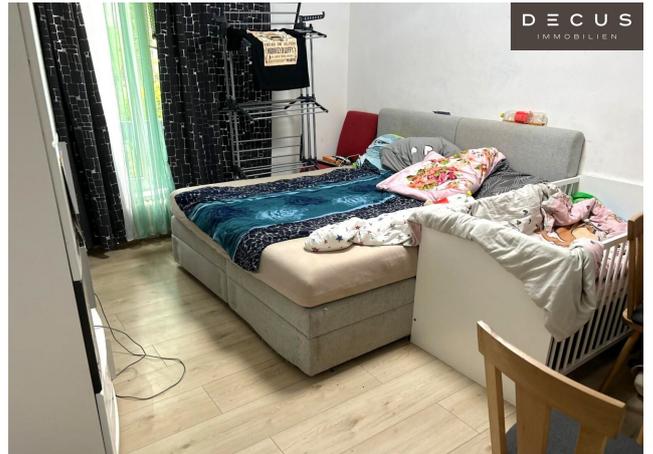
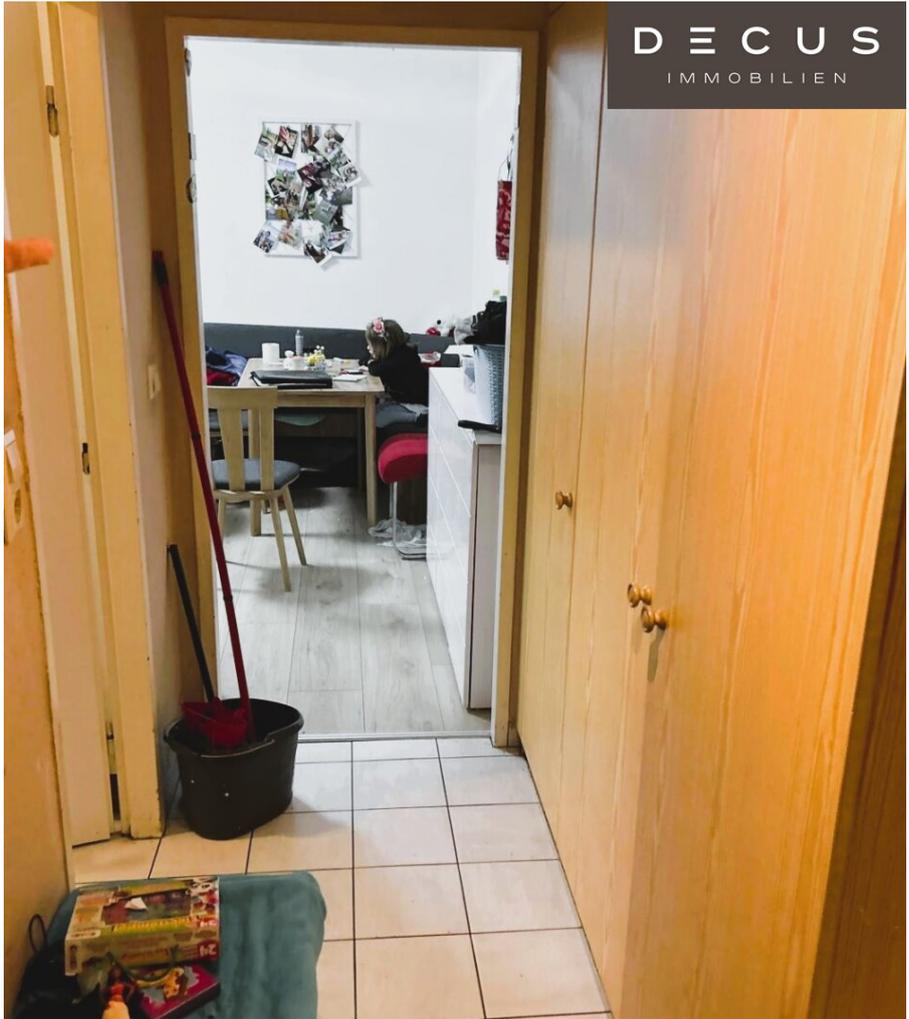
T +43 664 11  
H +43 664 11  
F +43 1 35 60

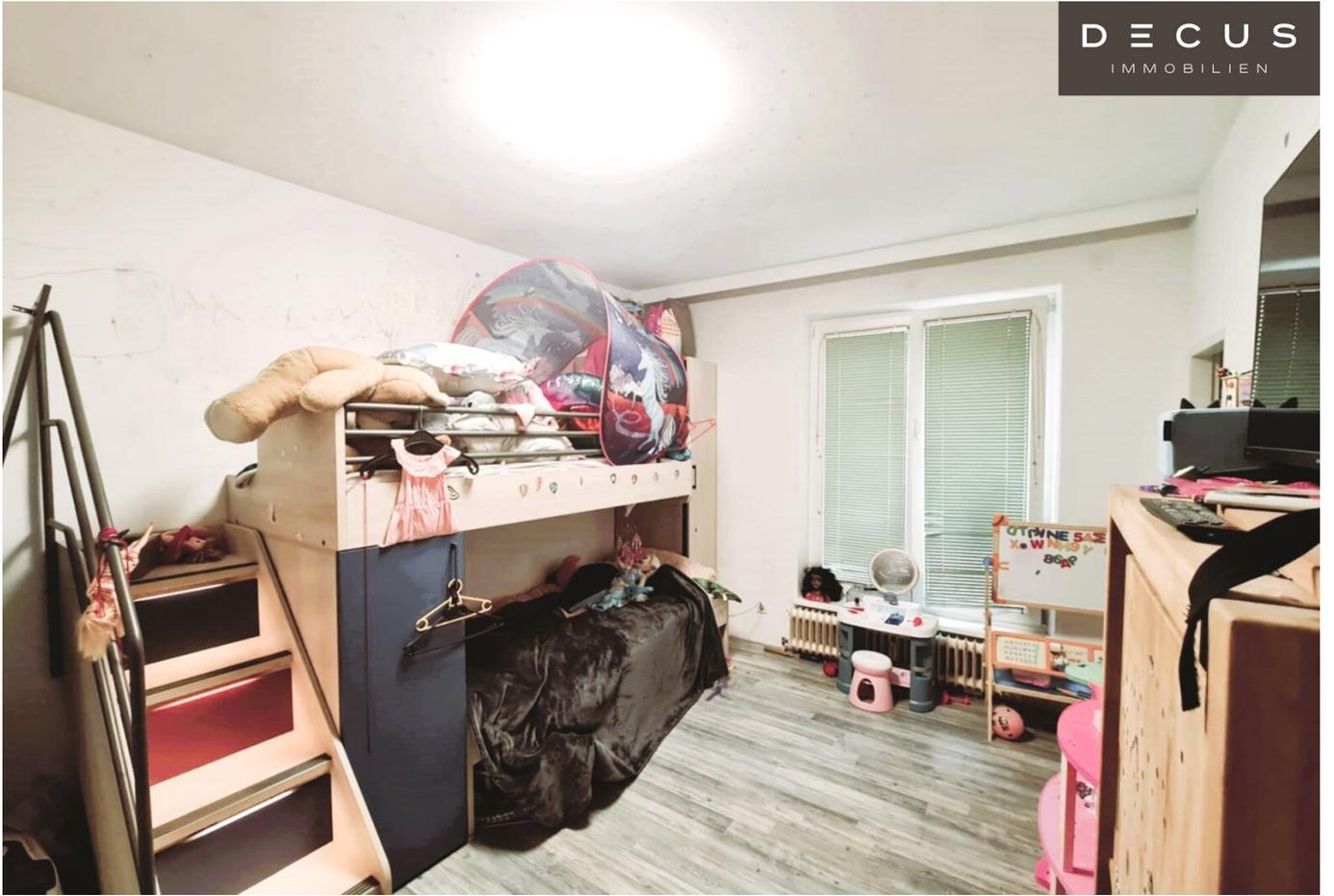
Gerne stehe ich  
Verfügung.



zur











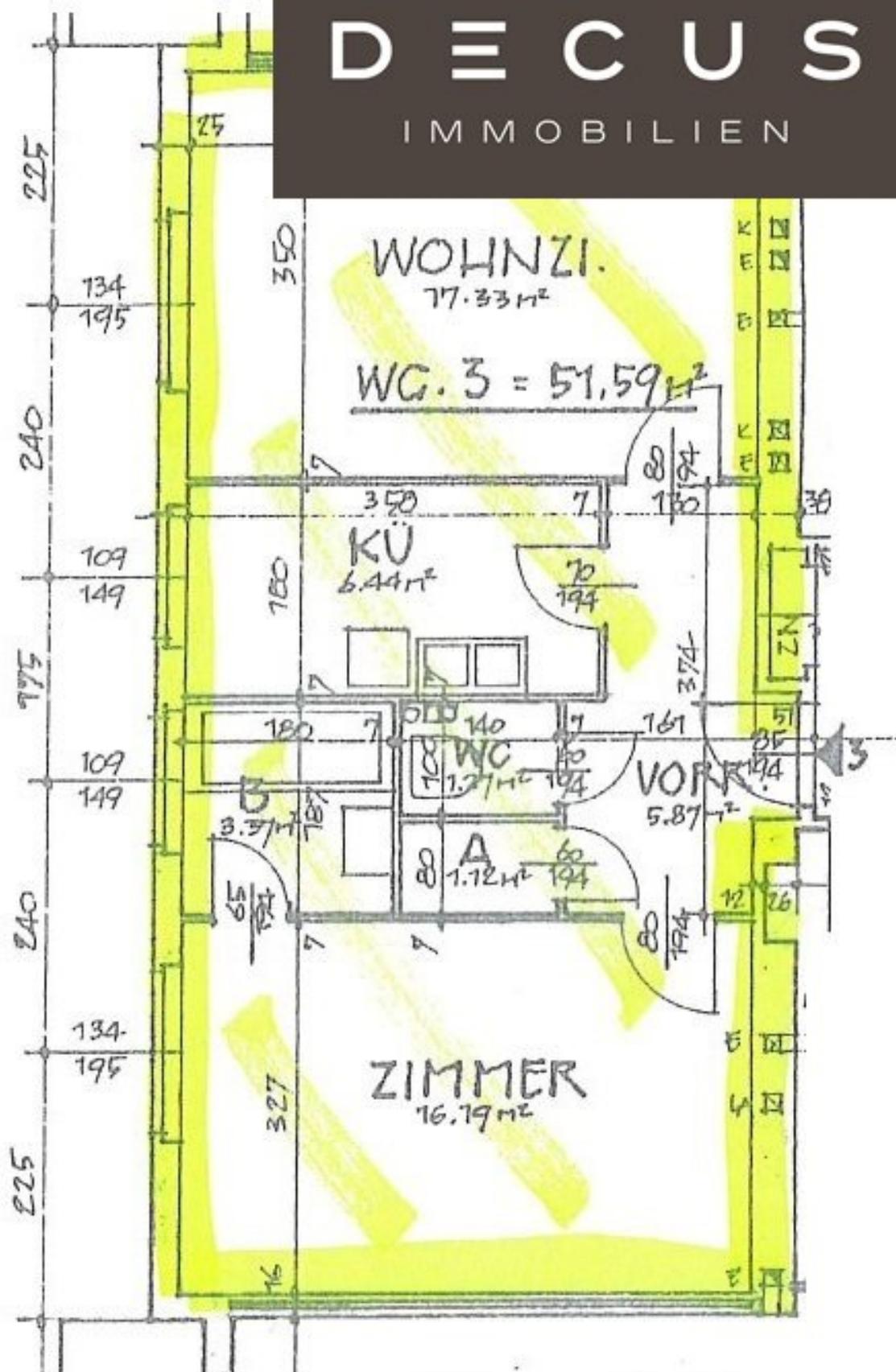
Eigengrund  
Befahren des Grundes  
verboten

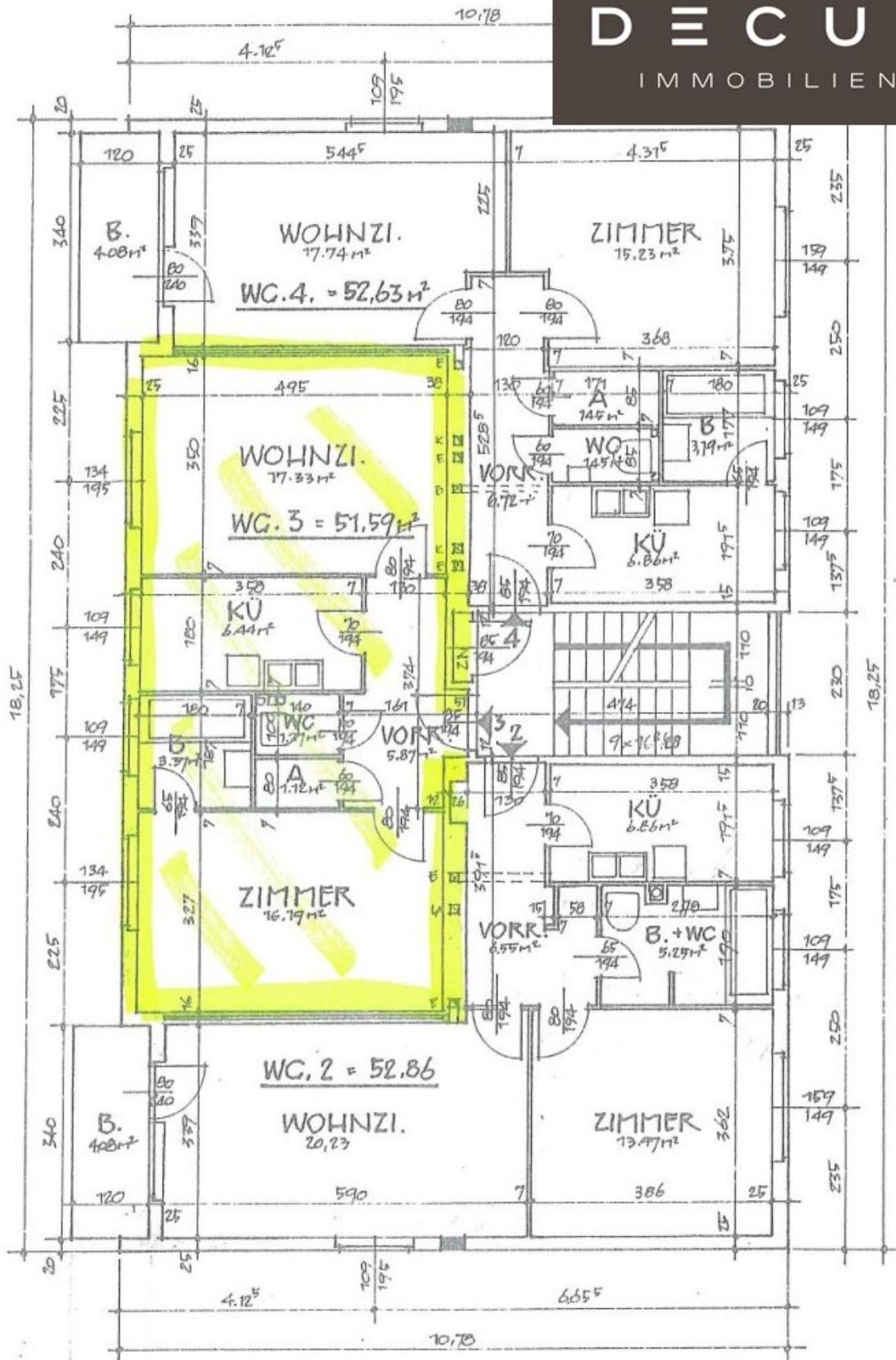
DECUS  
IMMOBILIEN



# DECUS

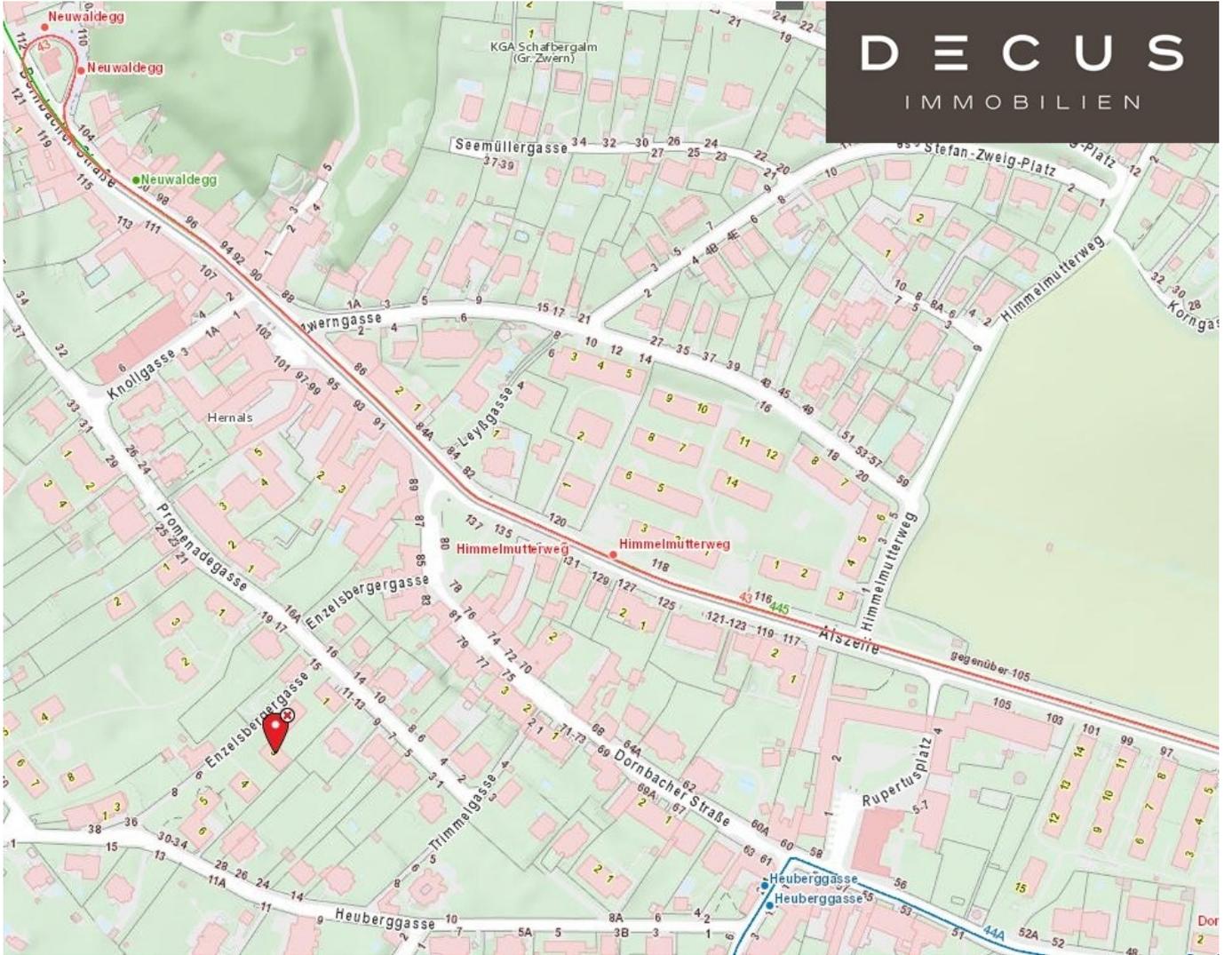
IMMOBILIEN





# DECUS

IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

## ADRETTE ZWEIZIMMERWOHNUNG

## IN DORNBAACH

## HOFSEITIG

### Objekt und Ausstattung

Gut eingeteilte Zweizimmerwohnung im 1. Stock

in hofseitiger Grünlage mit angemietetem Garagenplatz.

Diese adrette Zweizimmerwohnung ist im Halbstock einer im Jahr 1070

errichteten Wohnanlage im Haus 3 gartenseitig situiert.

Der Zugang zum Haus 3 ist über die Einzelsbergergasse gegeben.

Derzeit ist die Wohnung in einem mittlerem Gebrauchszustand,

sie wird aber geräumt übergeben und ist sanierungsfreudig...

Aus dem Vorraum sind beide Zimmer, sowie die Küche, das WC und der Abstellraum

zentral begehbar, Das Bad ist aus dem Schlafzimmer erschlossen.

Die Küche ist mit einer kompletter Einbauküche ausgestattet.

Das Badezimmer hat Waschbecken und Badewanne.

Das WC hat Handwaschbecken und ist separat.

Die Heizung und die Warmwasserbereitung erfolgt mittels Hauszentralheizung

### Raumaufteilung

- Vorraum

- Abstellraum
- separates WC
- separate Küche mit allen Geräten
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Bad mit Wanne

### **Preis**

Kaufpreis: € 270.000

Provision: 3% + USt

Die Garage ist von der WEG günstig angemietet.

Die Übernahme der Anmietung ist allerdings nicht verpflichtend!

(die Möglichkeit mit einem zweiten KFZ vor der Garage zu stehen ist gegeben)

Es sind nur Wohnungseigentümer zur Anmietung berechtigt.

### **Lage und Umfeld**

Der Standort in Dornbach in der Promenadegasse ist gepflegt und ruhig.

Die Straßenbahnlinie 43 bietet eine gute öffentliche Anbindung.

Die infrastrukturelle Versorgung ist durch zahlreiche Geschäftslokale in der Alszeile gegeben.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Elemér Szüts** unter der Mobilnummer **+43 664 11 888 16** und per E-Mail unter **szuets@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 Pfandrechteeintragungsgebühren 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 <750m  
Klinik <1.750m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.750m  
Autobahnanschluss <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap