| GARTENWOHNUNG | TOP LAGE | INKL. STELLPLATZ |

Objektnummer: 1149356

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Glanzinggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2005
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,40 m²
Nutzfläche:	260,11 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	178,27 m²
Heizwärmebedarf:	D 100,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Kaufpreis:	734.000,00 €
Betriebskosten:	199,52 €
Heizkosten:	42,43 €
USt.:	28,44 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

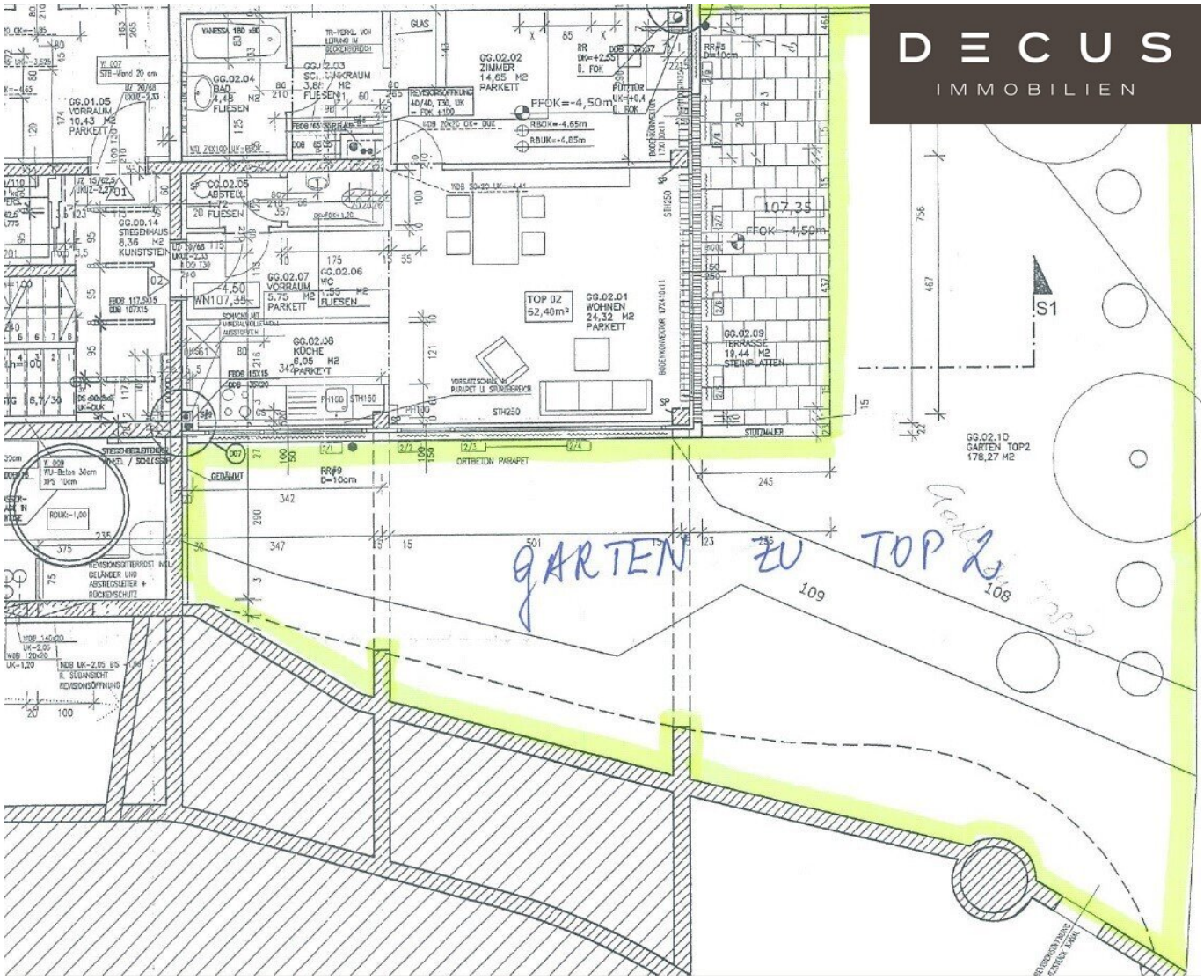
Ihr Ansprechpartner

Jasmin Heida

DECUS
IMMOBILIEN
Defurnished with AI
Matterport

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN


GG.02.02
ZIMMER
14,65 M2
PARKETT
GG.01.05
VORRAUM
10,43 M2
PARKETT
GG.02.04
BAD
4,48 M2
FLIESEN
GG.02.05
ABSTELL
1,72 M2
FLIESEN
GG.02.06
VORRAUM
5,75 M2
PARKETT
GG.02.07
WC
1,55 M2
FLIESEN
GG.02.08
KÜCHE
6,05 M2
PARKETT
GG.02.01
WOHNEN
24,32 M2
PARKETT
TOP 02
62,40m²
GG.02.09
TERRASSE
19,44 M2
STEINPLATTEN
GG.02.10
GARTEN TOP2
178,27 M2
GG.00.14
STIEGENHAUS
8,36 M2
KUNSTSTEIN
FFOK=-4,50m
107,35
S1
GARTEN ZU TOP 2

Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Gartenwohnung in Pötzleinsdorf

In begehrter Wohnlage von Pötzleinsdorf, unweit von Natur und Stadtleben, erwartet Sie diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Gartenanteil. Die Immobilie wird nach einer Oberflächensanierung verkauft – Böden sowie Wände sind frisch renoviert.

Raumaufteilung

Die Wohnung bietet eine gut durchdachte und komfortable Aufteilung auf ca. 62 m² Wohnnutzfläche:

- Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zur sonnigen Terrasse (ca. 19 m²) und in den privaten Garten (ca. 178 m²)
- Halb separierte, funktional gestaltete Küche
- Ruhiges Schlafzimmer mit en suite Badezimmer
- Separates Gäste-WC direkt beim Eingangsbereich

Die großen Fensterfronten sorgen für viel natürliches Licht und schaffen ein angenehmes Wohnambiente.

Informationen zum Objekt und Ausstattung

- Ca. 62 m² Wohnnutzfläche
- Ca. 19 m² Terrasse mit direktem Zugang zum ca. 178 m² großen Garten
- Frisch renovierte Böden und neu ausgemalte Wände
- Fußbodenheizung für angenehme Wärme

- Schlafzimmer mit Badezimmer en suite
- Separates Gäste-WC beim Eingang
- Halb separierte Küche – ideal für modernes Kochen und Wohnen
- Erdgeschosslage für kühle Nächte im Sommer
- Großzügige Fensterfronten für helle Räume
- Stellplatz in der hauseigenen Garage im Kaufpreis inkludiert

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, Singles oder Anleger, die Wert auf eine grüne Umgebung und hochwertige Wohnqualität legen.

Lage

Die Glanzinggasse liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens – im 19. Bezirk, Pötzleinsdorf. Hier genießen Sie die perfekte Verbindung aus urbanem Komfort und naturnaher Erholung. Zahlreiche Spazier- und Freizeitmöglichkeiten in den umliegenden Weinbergen, dem Pötzleinsdorfer Schlosspark sowie dem Türkenschanzpark sorgen für höchste Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Nähe zur Innenstadt sowie zu den Naherholungsgebieten macht diese Lage besonders attraktiv.

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

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Jasmin Heida** unter der Mobilnummer **+43 660 850 78 07** und per E-Mail unter **heida@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 <500m
Apotheke <750m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <750m

Kindergarten <750m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <1.000m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <500m
U-Bahn <2.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap