

Ruhig gelegene 3-Zimmer-Wohnung



Objektnummer: 1151846

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hubertusgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3470 Kirchberg am Wagram
Baujahr:	1977
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,93 m²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 127,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,45
Kaufpreis:	155.000,00 €
Betriebskosten:	98,45 €
USt.:	13,51 €

Ihr Ansprechpartner

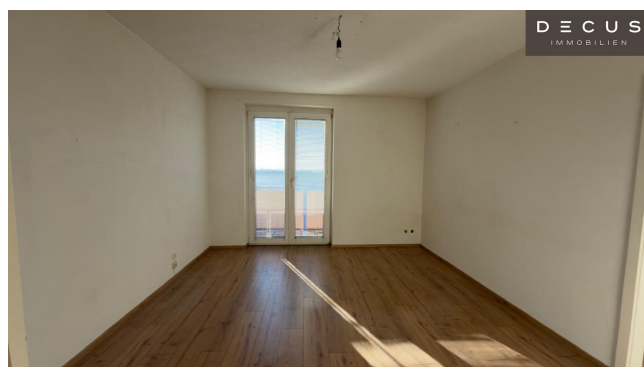
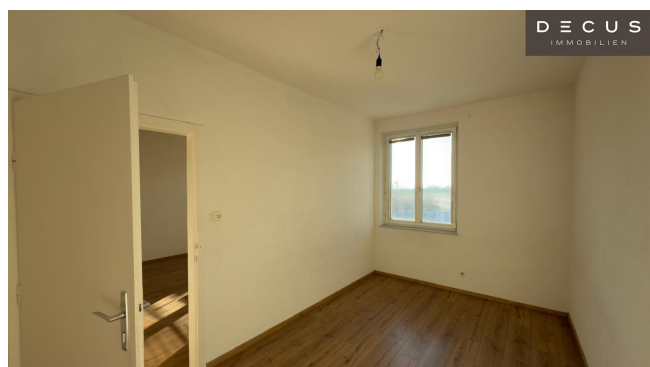


Meralda Beljur

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

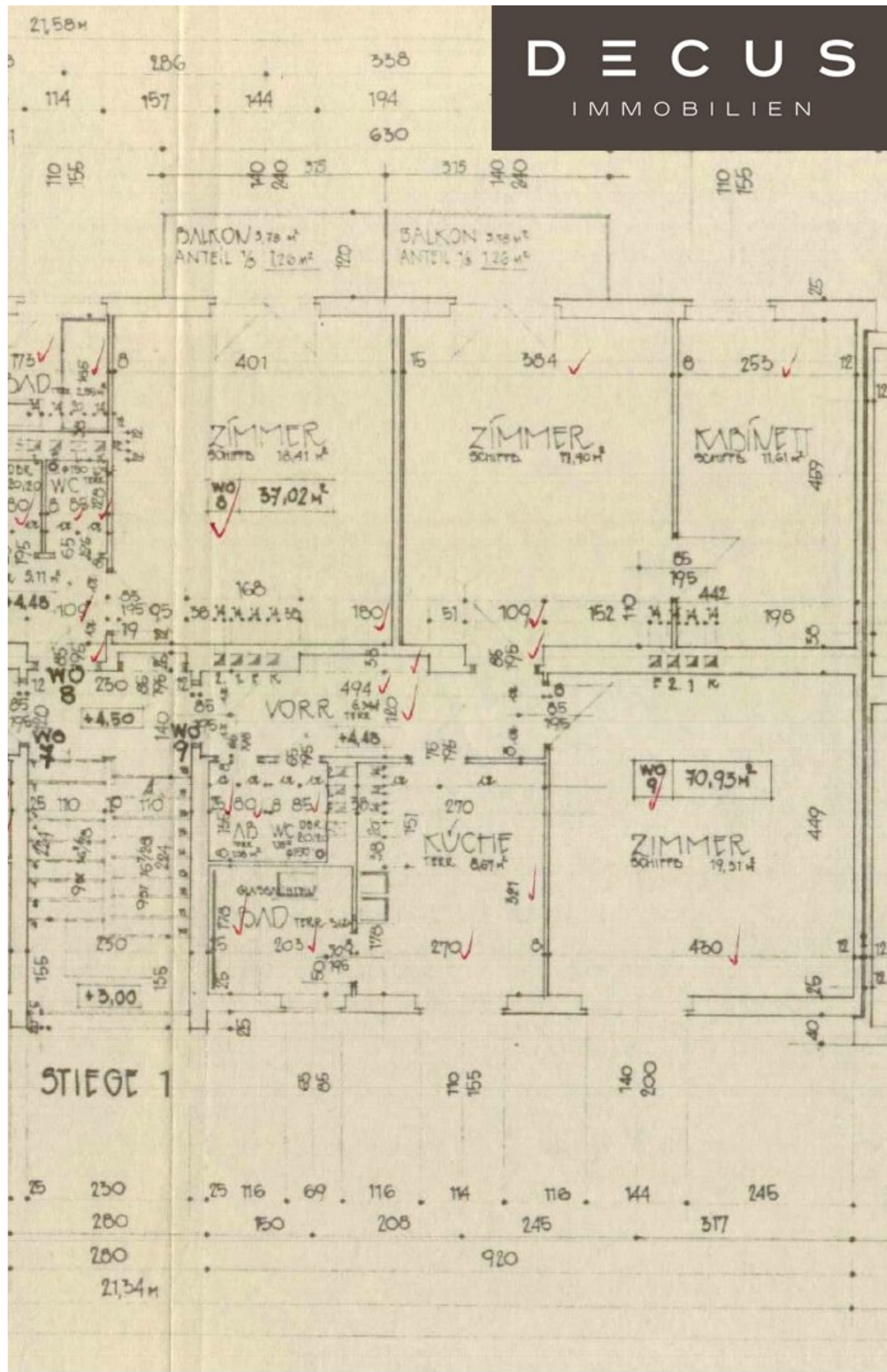
T +43 660 576 33 88
H +43 660 576 33 88
F +43 1 35 600 10

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









Objektbeschreibung

Ruhig gelegene 3-Zimmer-Wohnung in sehr guter Lage

Zum Verkauf gelangt diese ca. **71 m² große 3-Zimmer-Wohnung** in **absoluter Ruhelage** in der **Hubertusgasse 1/9, 3470 Kirchberg am Wagram**.

Die Wohnung befindet sich in einem **Neubau aus dem Jahr 1977** und überzeugt durch ihre **sehr gute Lagebewertung**, die ein ruhiges Wohnumfeld mit guter Infrastruktur verbindet.

Die Raumaufteilung ist funktional und vielseitig nutzbar und eignet sich ideal für **Eigennutzer, Paare, kleine Familien** oder auch als **Anlageobjekt**. Der Zustand der Wohnung ist als **mittelmäßig** zu bewerten und bietet somit **Potenzial für individuelle Adaptierungen und Wertsteigerung**.

Objektdaten im Überblick

- Wohnfläche: ca. **71 m²**
- Zimmer: **3**
- Baujahr: **1977**
- Objektart: **Wohnung**
- Lage: **absolute Ruhelage**
- Lagebewertung: **sehr gut**

Diese Immobilie bietet eine attraktive Kombination aus **Ruhe, guter Lage und Entwicklungspotenzial** und stellt eine interessante Gelegenheit für Käufer dar, die leistbares Eigentum in einer qualitätsvollen Wohnlage suchen.

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 Meralda Beljur** unter der Mobilnummer **+43 660 576 33 88** und per E-Mail unter **beljur@decus.at** persönlich zur Verfügung.

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 Pfandrechteintragungsgebühren 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-, Keller- 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

Kinder & Schulen

Kindergarten <250m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap