

# Helle 2-Zi-Wohnung mit 2 Loggien, Einbauküche & Aufzug im angesagten 1040 Wien!



Straßenansicht

**Objektnummer: 1152580**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Prinz-Eugen-Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,52 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	93,67 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,88 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 98,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 3,25
Kaufpreis:	450.000,00 €
Betriebskosten:	213,79 €
USt.:	21,38 €
Provisionsangabe:	

16.200,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Alexander Hauer**

DECUS Immobilien GmbH

DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

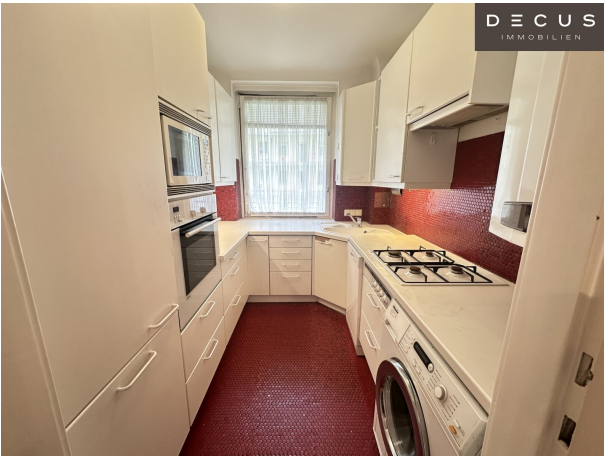




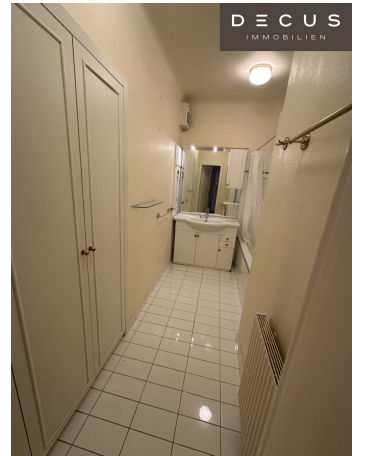
DECUS  
IMMOBILIEN



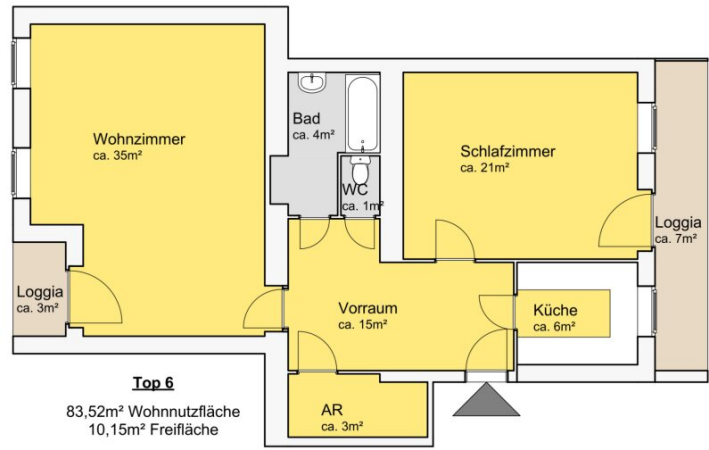
DECUS  
IMMOBILIEN

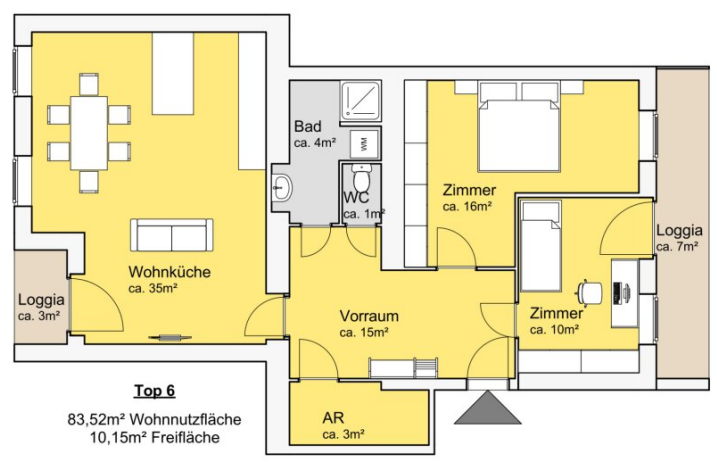


DECUS  
IMMOBILIEN









## Objektbeschreibung

Die gegenständliche Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine attraktive Lage mit besonderem Ausblick.

Das großzügige Wohnzimmer mit rund 35 m<sup>2</sup> ist straßenseitig sowie nordöstlich ausgerichtet und bietet einen schönen Blick in den Garten des Palais Schwarzenberg, was der Wohnung einen besonderen, repräsentativen Charakter verleiht.

Das Schlafzimmer (ca. 21 m<sup>2</sup>) sowie die kompakte Küche (ca. 6 m<sup>2</sup>) orientieren sich hingegen zum ruhigen Innenhof, wodurch hier eine angenehme Wohn- und Schlafatmosphäre gewährleistet ist.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Gasetagenheizung. Die Warmwasseraufbereitung im Badezimmer wird mittels Elektroboiler sichergestellt.

Der Zustand der Wohnung ist als gebraucht, jedoch gut zu bezeichnen, sodass sie ohne größere Investitionen nutzbar ist.

Ein zusätzlicher Vorteil ergibt sich aus der Inanspruchnahme des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1971, wodurch ein freier Mietzins möglich ist. Dies macht die Wohnung insbesondere aus Anlegersicht sehr attraktiv und ermöglicht eine gute Vermietbarkeit.

Durch minimale Eingriffe in die Bausubstanz lässt sich aus dieser Wohnung eine perfekt aufgeteilte 3 Zimmer Wohnung gestalten, siehe hierzu die "Sanierungsvariante".

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Ing. Alexander Hauer** unter der Mobilnummer **+43 664 154 33 20** und per E-Mail unter **hauer@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-, 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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap