

**| 2 ZIMMER | LICHTDURCHFLUTET | VIEL POTENTIAL |**



**Objektnummer: 1154215**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Landgutgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	55,10 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	55,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 43,08 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,12
Kaufpreis:	235.000,00 €
Betriebskosten:	143,00 €
USt.:	14,30 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

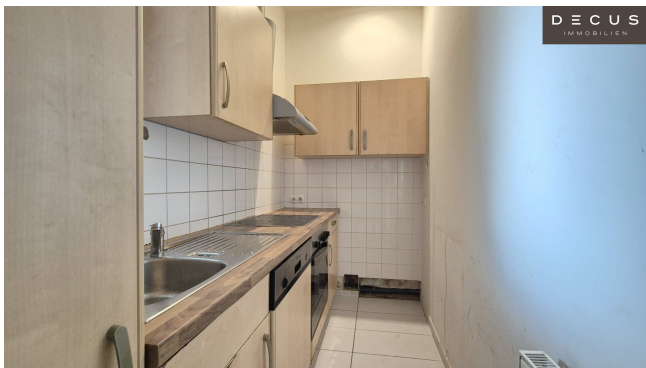


**Ing. Nicolas Putzlager**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39  
1010 Wien











# DECUS

IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Informationen zum Objekt und Ausstattung

Zum Verkauf gelangt eine charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung in guter Lage des 10. Wiener Gemeindebezirks, **nahe das Hauptbahnhofs**. Die Wohnung befindet sich im **4.**

**Obergeschoss** eines klassischen Altbaus und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 55 m<sup>2</sup>.

Das Objekt besticht durch seine **helle und freundliche Atmosphäre** sowie durch seinen klassischen Altbaucharakter mit großzügigen Raumhöhen. Die **Fenster befinden sich in einem guten Zustand** und sorgen für eine angenehme Belichtung der Räume.

Die Wohnung weist insgesamt Sanierungsbedarf auf und bietet dadurch großes Potenzial zur individuellen Gestaltung und Wertsteigerung – ideal für Eigennutzer mit Gestaltungswunsch oder Anleger.

Zusätzlich ist ein Kellerabteil mit ca. 2,85 m<sup>2</sup> der Wohnung zugeordnet.

## Raumprogramm

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum / Eingangsbereich
- Wohnzimmer (lichtdurchflutet und großzügig geschnitten)
- Schlafzimmer
- Küche (separat begehbar)
- Badezimmer
- Separates WC

Die Raumaufteilung ist funktional und bietet eine gute Grundlage für moderne Wohnkonzepte im Zuge einer Sanierung.

## Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der Landgutgasse im 10. Bezirk (Favoriten) und überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur sowie eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend:

- U-Bahn (ca. 500 m)
- Straßenbahn und Bus (ca. 300 m)
- Bahnhof in unmittelbarer Nähe

Auch medizinische Versorgungseinrichtungen sowie Banken und weitere Dienstleistungen befinden sich in direkter Umgebung.

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 **Herr Ing. Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@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-, 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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap