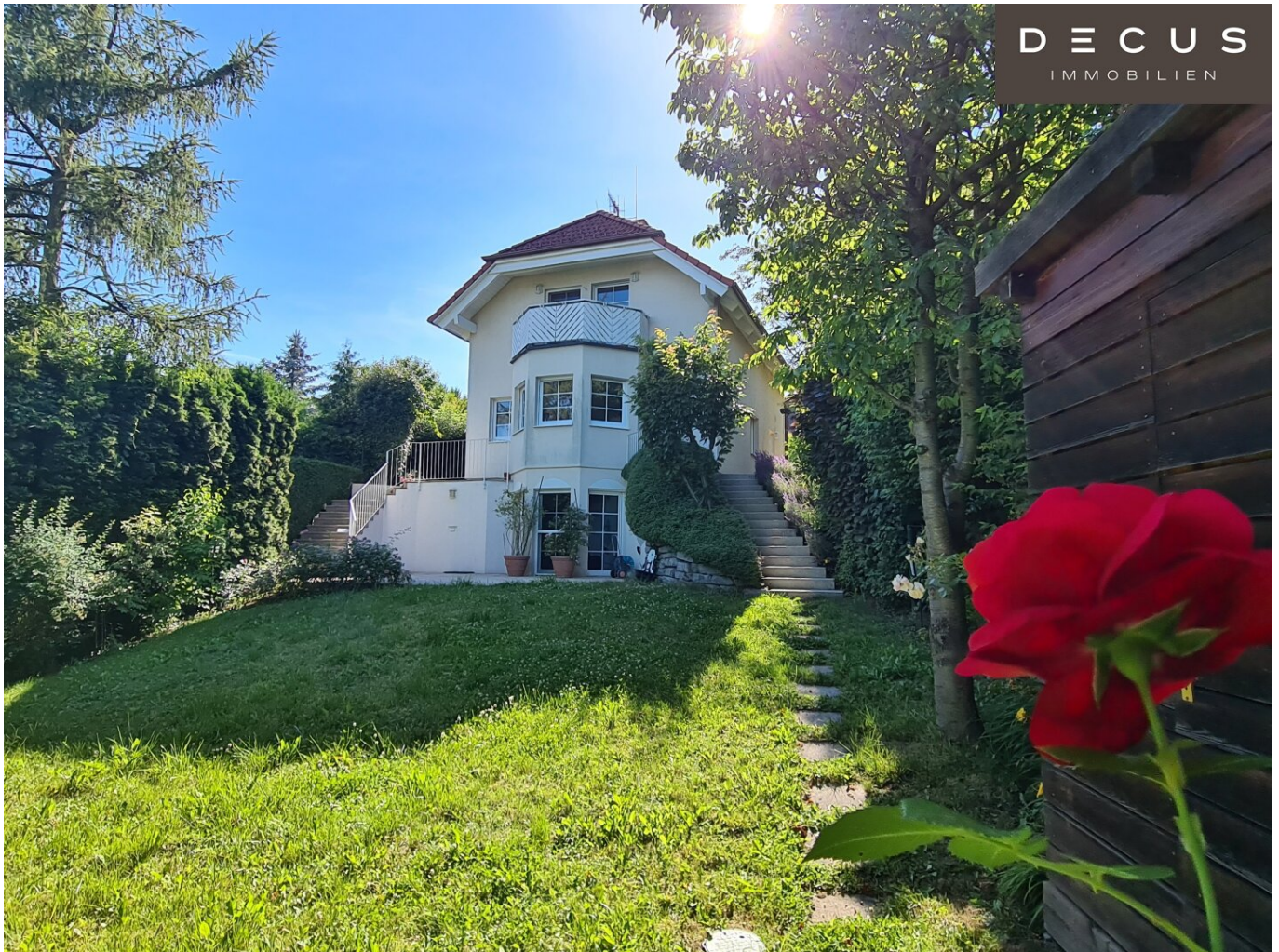


**/ SAUNA / AM WIENERWALD / INDOOR-POOL**



**Objektnummer: 913970**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Promenadeweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	190,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	649,50 m <sup>2</sup>
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Garten:	400,00 m <sup>2</sup>
Keller:	55,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 55,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,99
Kaufpreis:	1.590.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



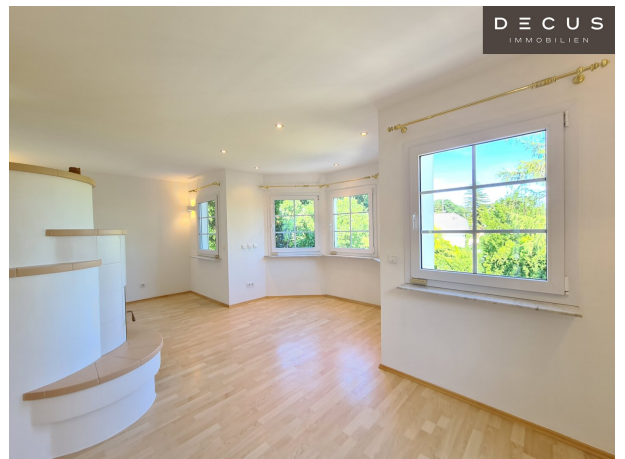
**Nicolas Putzler**

DECUS Immobilien GmbH

DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

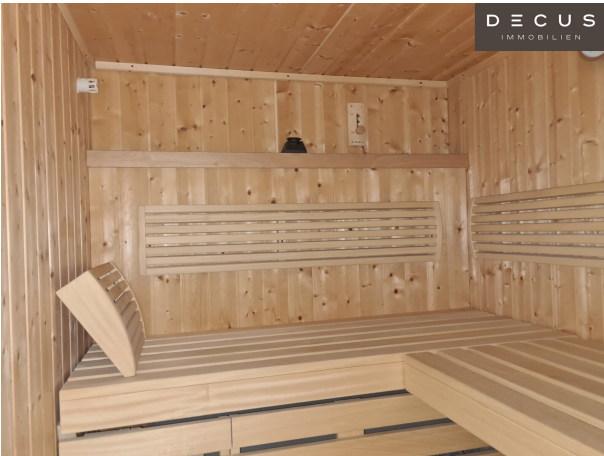


DECUS  
IMMOBILIEN

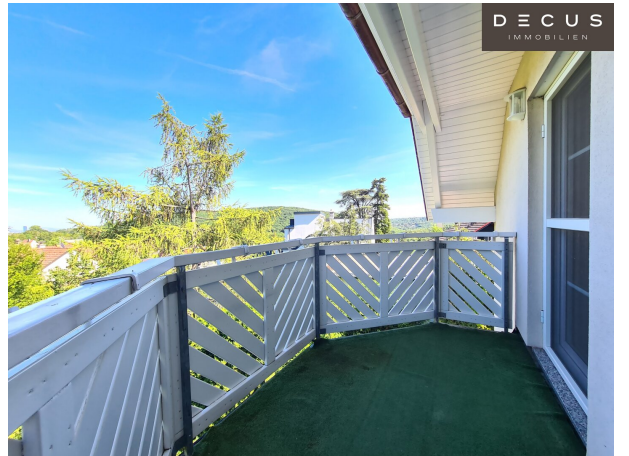
DECUS  
IMMOBILIEN



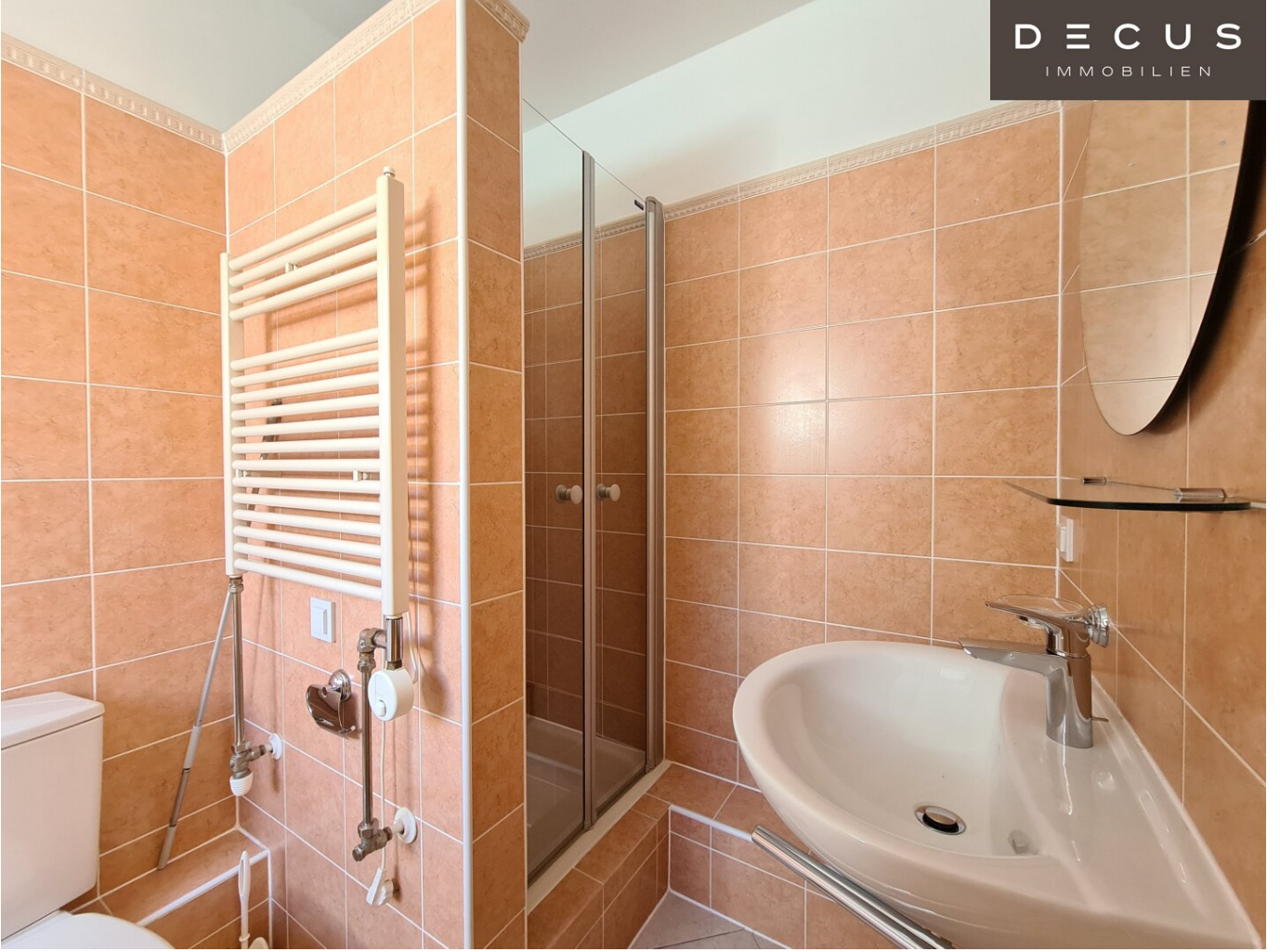
DECUS  
IMMOBILIEN



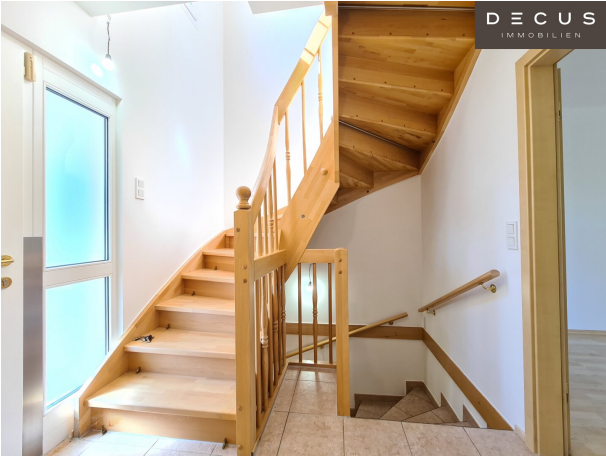
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

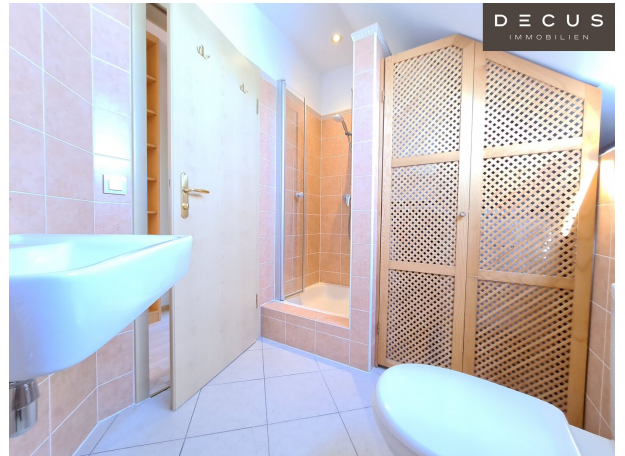
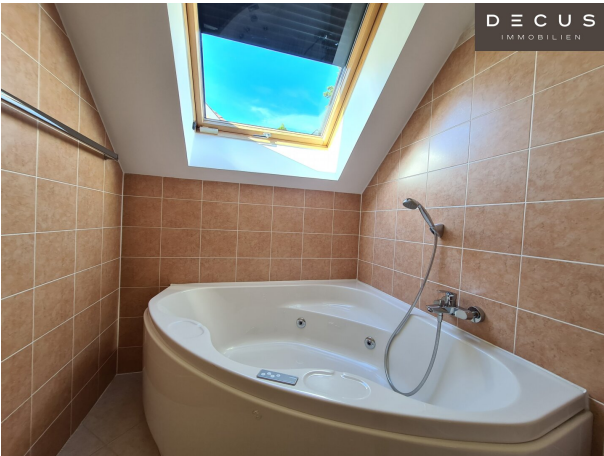


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





DECUS  
IMMOBILIEN

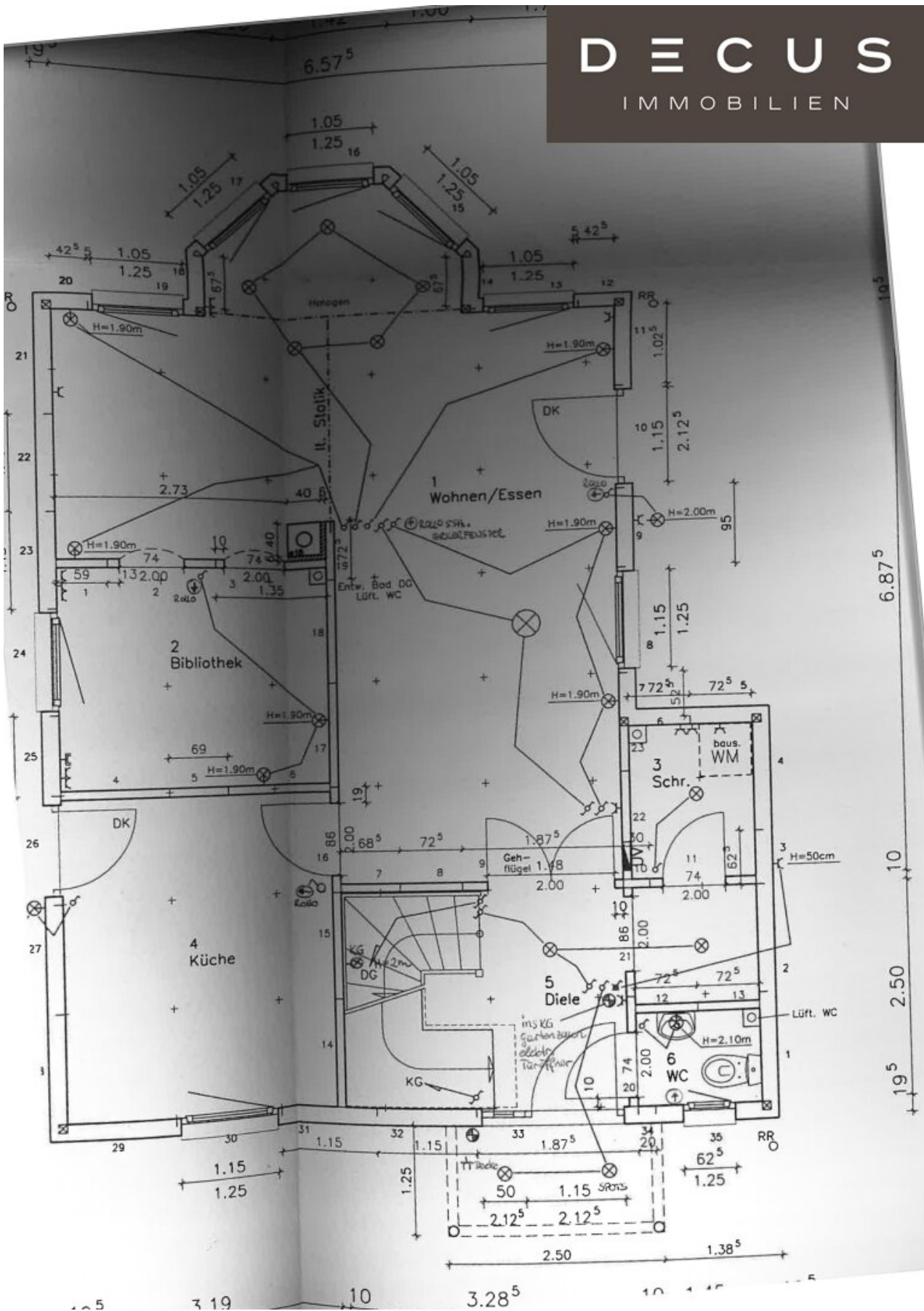


DECUS  
IMMOBILIEN

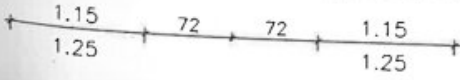
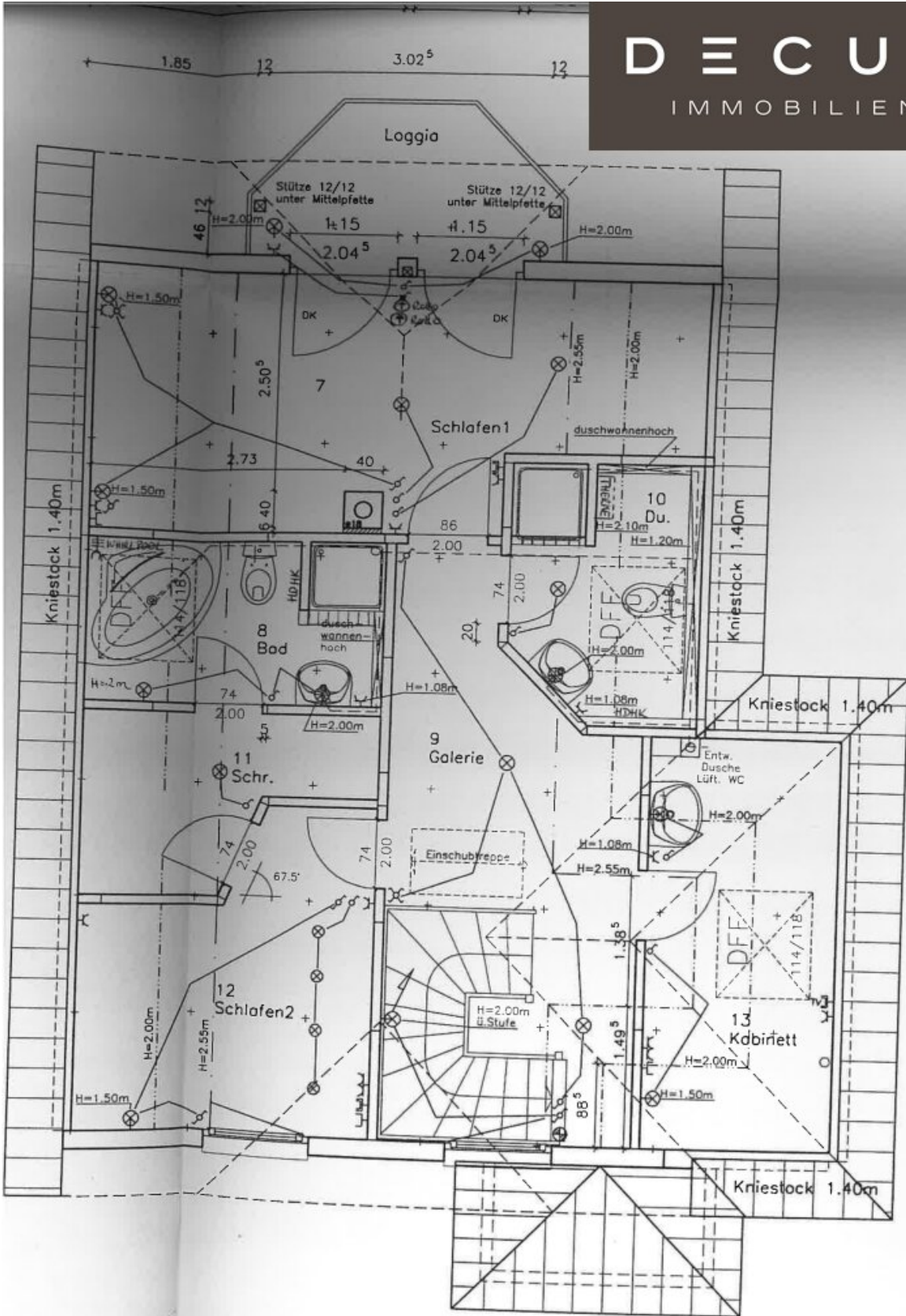


# DECUS

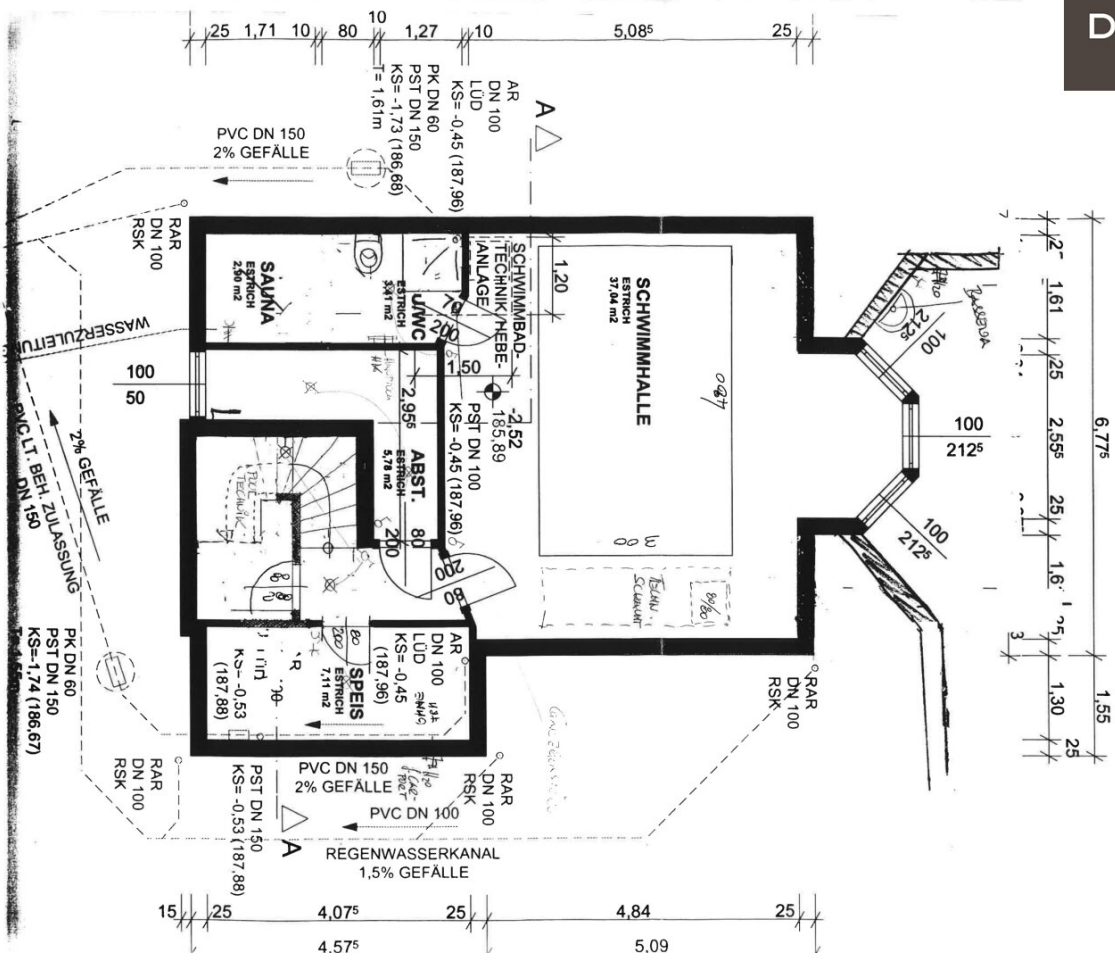
IMMOBILIEN







10 88.5  
4.37.5  
19.5



# Objektbeschreibung

## HAUS MIT WELLNESSBEREICH IN BEGEHRTER LAGE

Zum Verkauf gelangt ein Haus in perfekter Wohnlage.

### Informationen zum Objekt und Ausstattung:

**Das Haus ist derzeit vermietet. Die Nettomiete entspricht ggü. des Kaufpreises eine Rendite von etwa 2%. Bei Bedarf kann das Objekt jedoch auch bestandsfrei, das heißt ohne Mieter zur Eigennutzung, übergeben werden.**

Sie parken Ihr Auto im **Carport** und gelangen über den liebevoll gärtnerisch ausgestalteten **Vorgarten** in das Haus.

Nach dem Vorraum öffnet sich das großzügige Wohnzimmer mit Blick über Wien und den ca. **400m<sup>2</sup> großen Garten**. Die **Küche ist separat** und ist an das Wohnzimmer angeschlossen. Im Erdgeschoss befindet sich weiters ein Gäste-WC und ein Abstellraum.

Im Obergeschoß befinden sich die **3 Schlafzimmer**. Eines mit einem direkt angeschlossenen Badezimmer mit **Badewanne**, ein weiteres mit dem Zugang zum Balkon mit Grünblick über ihren Garten. Weiters steht auch im 1. Stock ein separates WC zur Verfügung.

Im Untergeschoß welches ebenerdig in den Garten führt finden Sie Ihren persönlichen Wellnessbereich mit **beheizbarem Indoor-Pool** sowie einer **Sauna** und einem weiteren Badezimmer.

Genügend Stauraum - für dies und jenes - bietet der Abstellraum im Kellergeschoß.

Es steht Ihnen beim Kauf frei einen **Asset Deal oder Share Deal** zu wählen.

Grundsteuer + Müllabfuhr: 108,45 € p. Quartal

Wasser + Abwassergebühr: 208,94 € p. Quartal

### **Lage:**

Einer der **begehrtesten Wohnlagen** in Wien. Am Fuße des **Wienerwaldes** - mit Grünblick soweit das Auge reicht - können Sie **dem Stadt-Stress entfliehen**.

Öffentlich gelangen Sie fußläufig in etwa 3 Minuten zur Station "Promenadeweg" mit der **Buslinie 43A und 43B** in die Stadt. Mit dem Auto brauchen Sie rund 20 Minuten in das Stadt-Zentrum.

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

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr 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- 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 <2.250m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <3.750m  
Krankenhaus <3.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.750m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <4.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.250m  
Bank <3.250m  
Post <2.000m  
Polizei <3.750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <2.500m  
U-Bahn <4.250m  
Bahnhof <4.250m  
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap