

**| U1-KEPLERPLATZ | ERSTBEZUG NACH SANIERUNG |  
RECHTLICHER NEUBAU**



**Objektnummer: 1143949**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erlachgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1951
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,89 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	42,89 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 118,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,80
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	141,00 €
USt.:	16,05 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicolas Putzler**

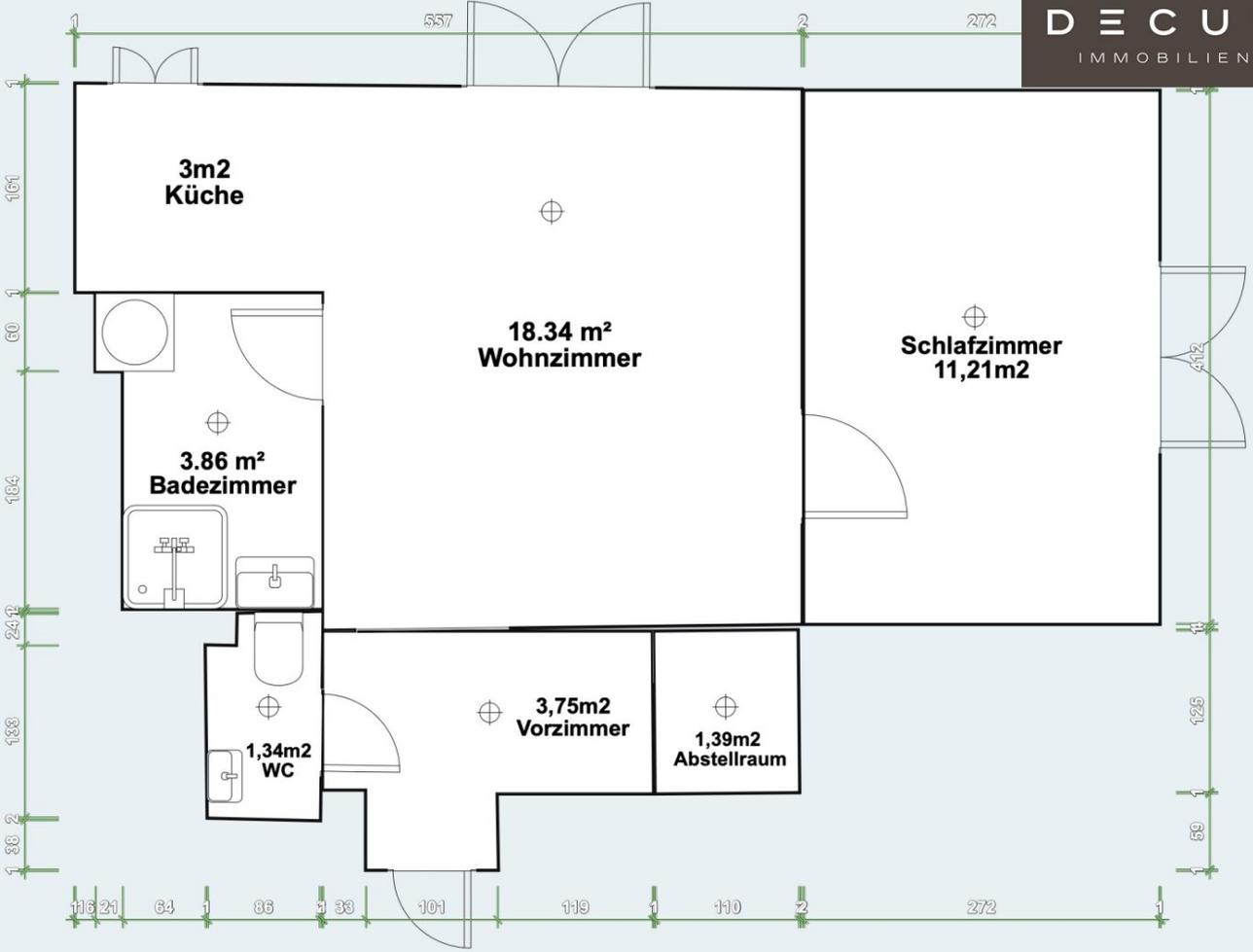
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39











# Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung bietet nicht nur eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, sondern auch modernen Wohnkomfort in einem rechtlichen Neubau (1951). Die Wohnung befindet sich in einem top-sanierten Zustand und bietet alle Annehmlichkeiten für ein komfortables Wohnen.

## Ausstattung und Raumaufteilung

Die Wohnung ist mit **stillvollem Parkett** ausgestattet. Die Nassräume, wie das **separate WC** und das **Badezimmer** sind künstlerisch **verflies**.

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- **Wohnküche:** Traumküche, eingebettet in ein helles Wohnzimmer
- **Schlafzimmer:** Helles und geräumiges Zimmer, das individuell genutzt und gestaltet werden kann.
- **Badezimmer:** Ausgestattet mit Dusche, Handwaschbecken und stilvoller Handtuchrockner.
- **Separates WC:** für mehr Privatsphäre
- **Abstellraum:** Praktischer Stauraum für Haushaltsgeräte, Vorräte oder sonstige Utensilien.
- **Lift:** Bequemer Zugang zur Wohnung durch einen im Gebäude integrierten Aufzug.

Das **Haus wurde kürzlich thermisch saniert** und das Stiegenhaus neu ausgemalt.

## Lage

Nur wenige Gehminuten von der U-Bahnstation Keplerplatz entfernt, sind Sie optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. In unmittelbarer Nähe befinden sich auch die Straßenbahnlinien 6 und 11 sowie die Buslinie N6 und die Straßenbahnlinie D, die Ihnen zusätzliche Mobilität bieten.

Die Umgebung bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter diverse Nahversorger, Restaurants und Cafés, die den Alltag angenehm gestalten. Zudem befinden sich in der Nähe Grünflächen und Parks, die zu Erholung und Freizeitaktivitäten einladen.

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 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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap