

**ERSTBEZUG NACH VOLLSANIERUNG | 2-ZIMMER |
RUHELAGE | MORDERNE AUSSTATTUNG**



Objektnummer: 1143674

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	44,53 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 118,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,02
Kaufpreis:	239.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

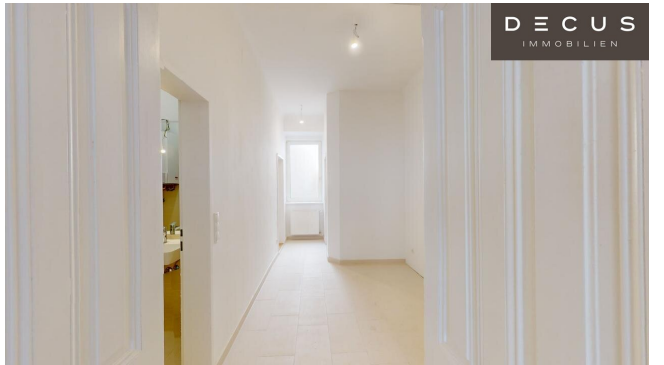
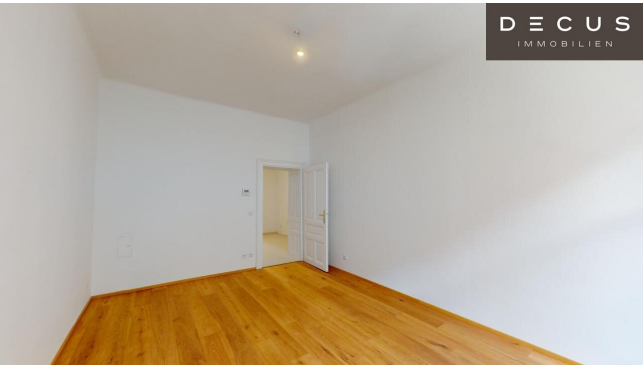
Ihr Ansprechpartner

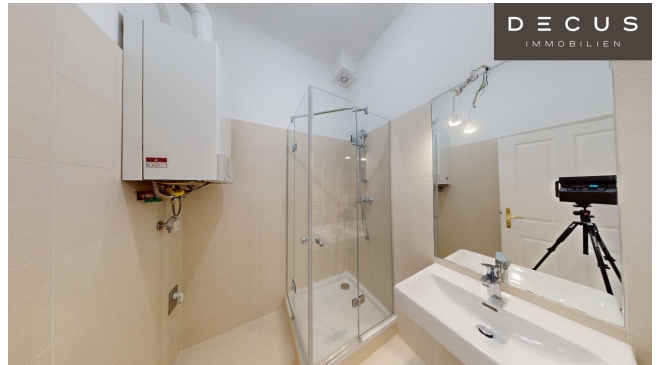


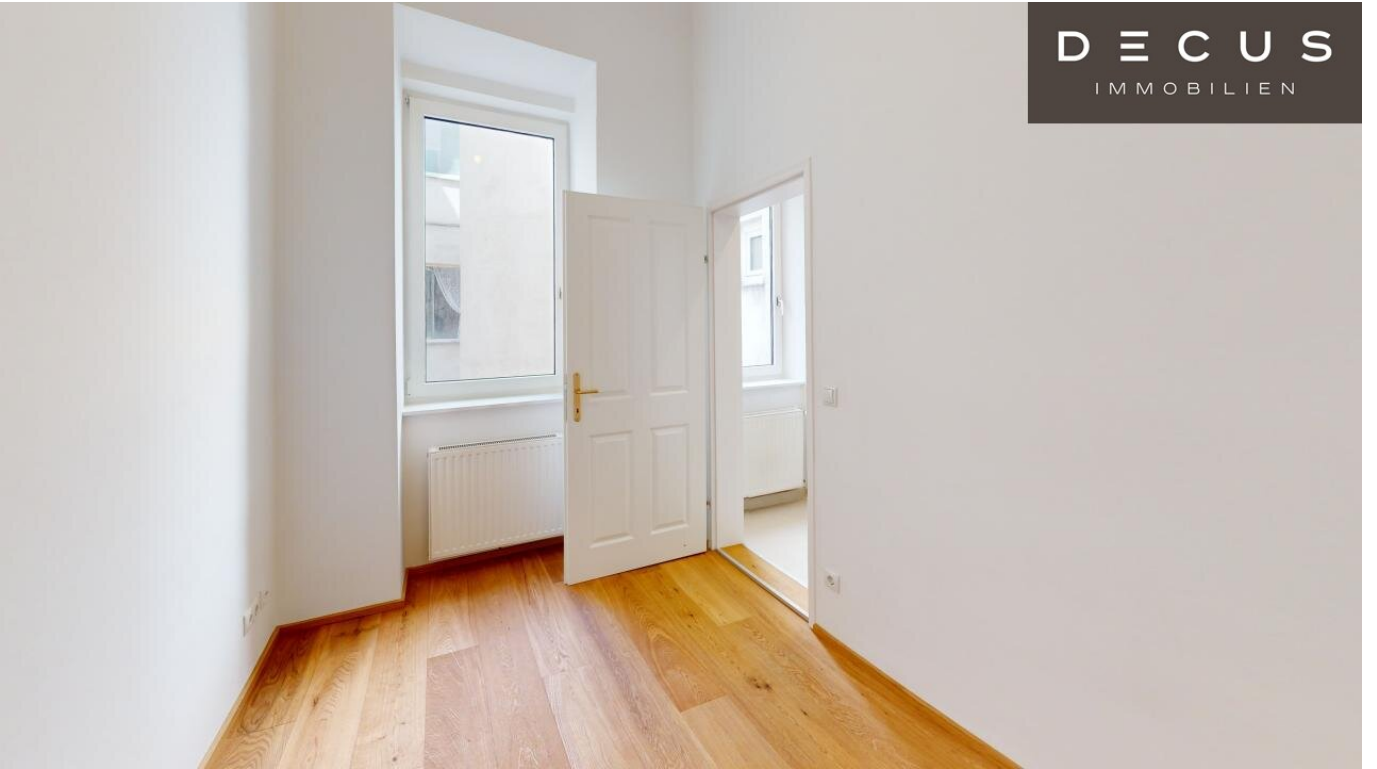
Meralda Beljur

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







DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in der begehrten Diehlgasse 9, mitten im Herzen des 5. Wiener Gemeindebezirks! Diese exquisite 46 m² große Wohnung wurde generalsaniert und erstrahlt nun in neuem Glanz.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen einladenden Vorraum, von dem aus alle Räume zentral begehbar sind. Die hochwertige Ausstattung beginnt bereits hier mit exklusiven Türen und einem stilvollen Landdielenboden, der sich durch die gesamte Wohnung zieht und für ein warmes und wohnliches Ambiente sorgt.

Das helle Schlafzimmer bietet einen Rückzugsort zum Entspannen und Wohlfühlen. Das geräumige Wohnzimmer ist der ideale Ort für gemütliche Abende und gesellige Runden.

Diese Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage. Eine solche Gelegenheit findet man nur selten!

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von diesem einzigartigen Wohntraum zu überzeugen.

Es ist kein Lift vorhanden und die Wohnungen befindet sich im 1.OG.

Beheizt wird die Wohnung mittels Gas-Heizung, die Therme befindet sich im Badezimmer.

Highlights auf einen Blick:

- Generalsanierte Wohnung in Top-Zustand
- Hochwertige Türen und Landdielenboden
- Modernes Badezimmer
- Zentral gelegen in 1050 Wien

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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.

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 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- 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap