

**ERSTBEZUG | 2 ZIMMER | BALKON | URBANES WOHNEN  
MIT CHARME**



**Objektnummer: 1143600**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Habichergasse 15
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,24 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	52,25 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,91 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	288.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



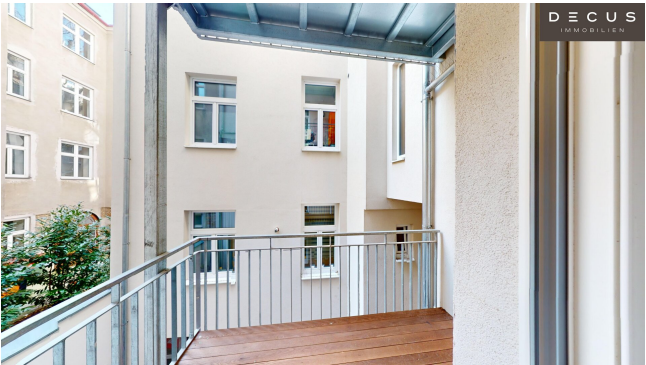
**Jasmin Heida**

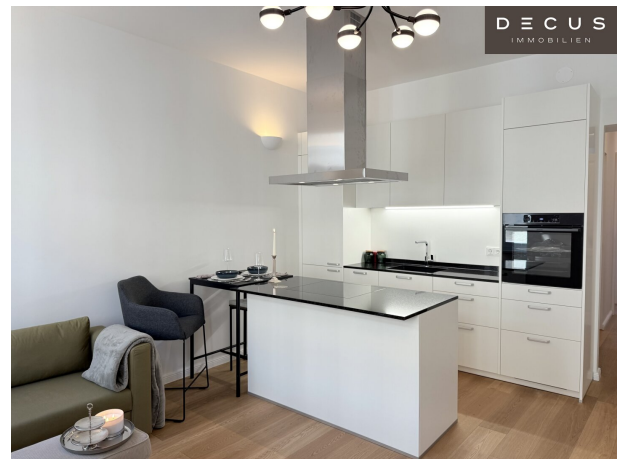
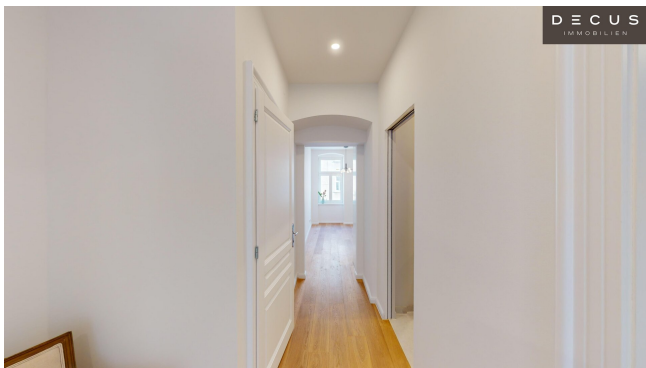
DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien







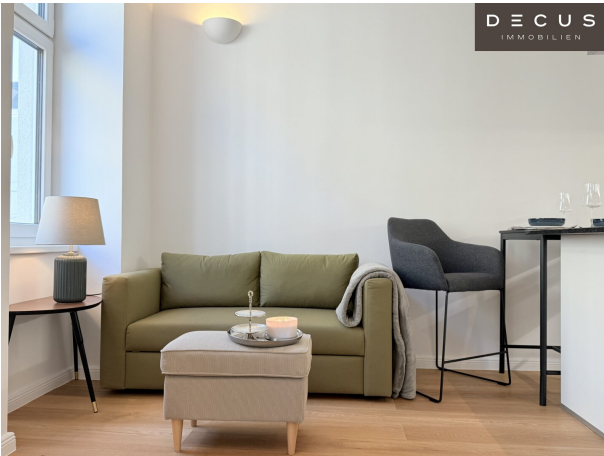




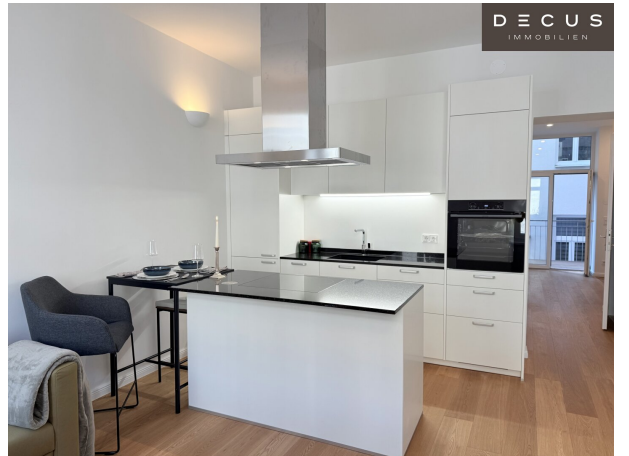
DECUS  
IMMOBILIEN



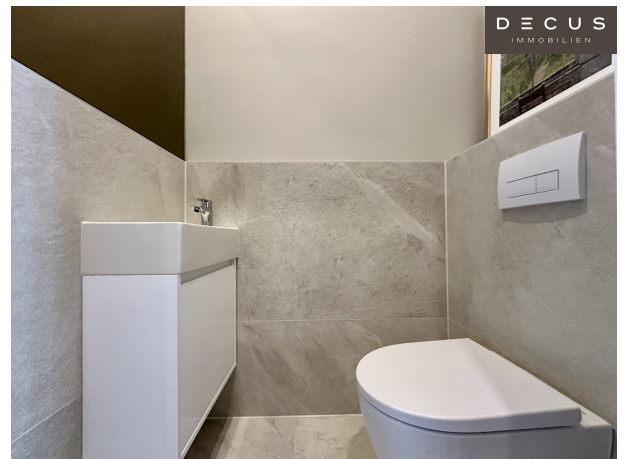
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN











## Objektbeschreibung

*Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!*

Diese **traumhafte Erstbezugswohnung** nach Kernsanierung liegt im ersten Altbaustockwerk (über Hochparterre) und ist der perfekte Ort, um Ihren Wohntraum in der pulsierenden Stadt zu verwirklichen.

Der Erstbezug garantiert Ihnen nicht nur einen neuwertigen Zustand der Wohnung, sondern auch die Möglichkeit, sie nach Ihren individuellen Wünschen und Vorstellungen zu gestalten.

Der perfekte Start in ein neues Kapitel Ihres Lebens!

Ein Highlight dieser Wohnung ist der **Balkon in den ruhigen Innenhof**.

Die 2 Zimmer bieten genügend Platz für Sie, ob als Single oder Paar, hier finden Sie ausreichend Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse. Die **offene Wohnküche** lädt zum gemeinsamen Kochen und geselligen Beisammensein ein.

Der **Personenaufzug** ermöglicht Ihnen einen barrierefreien Zugang zu Ihrer Wohnung.

Die Ausstattung dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen. Eine moderne Dusche sorgt für erfrischende Morgenstunden und der Fahrradbereich im Innenhof bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihr Fahrrad unterzustellen.

Die hochwertigen Dielen und Fliesen verleihen der Wohnung ein modernes und elegantes Ambiente.

Die Verkehrsanbindung ist ideal. Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen Ihnen eine schnelle und bequeme Anbindung an alle Teile der Stadt.

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Vom Arzt, Apotheke und Klinik bis hin zu Schulen, Kindergärten, Universitäten, Höheren Schulen und Supermärkten. Auch eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum sind in unmittelbarer Nähe zu finden.

### **Kurzübersicht:**

- elegante Kleinwohnung mit hofseitigem Balkon
- offene Wohnküche mit Kochinsel
- energieeffiziente Geräte, vollausgestattete DAN-Küche mit Granitarbeitsplatte
- separates Schlafzimmer in den Innenhof
- edles Badezimmer mit Waschtisch bodenebener Dusche

- getrenntes WC vom Vorraum aus
- Kellerabteil
- Wohnungseigentum begründet
- Lift bis in den Keller
- alle Fenster mit Dreifachverglasung

Für nähere Informationen und einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne Herr Mag. Wohlgenannt unter +43 676 60 27239 sowie unter **wohlgenannt@decus.at** zur Verfügung.

## **DECUS Immobilien**

### ***WIR BELEBEN RÄUME***

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 **Frau Jasmin Heida** unter der Mobilnummer **+43 660 850 78 07** und per E-Mail unter **heida@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 <200m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.650m

### **Kinder & Schulen**

Schule <175m

Kindergarten <400m

Universität <725m

Höhere Schule <725m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m

Bäckerei <225m

Einkaufszentrum <675m

### **Sonstige**

Geldautomat <225m

Bank <425m  
Post <575m  
Polizei <450m

**Verkehr**

Bus <175m  
U-Bahn <725m  
Straßenbahn <175m  
Bahnhof <775m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap