

**RESERVIERT!!!! BESTANDSFREIES ECKZINSHAUS |  
GARTEN | ROHDACHBODEN - AUSBAUPOTENZIAL |  
WOHNEN UND ARBEITEN UNTER EINEM DACH**



Decus

**Objektnummer: 1144827**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Felbigergasse
Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1887
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	335,61 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	335,61 m <sup>2</sup>
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	68,22 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 170,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,58
Kaufpreis:	1.400.000,00 €
Provisionsangabe:	

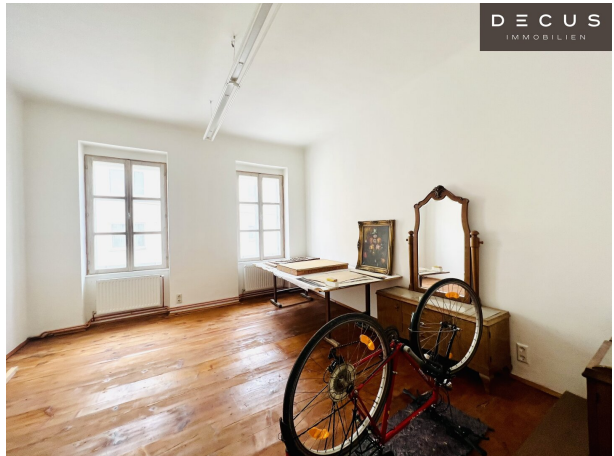
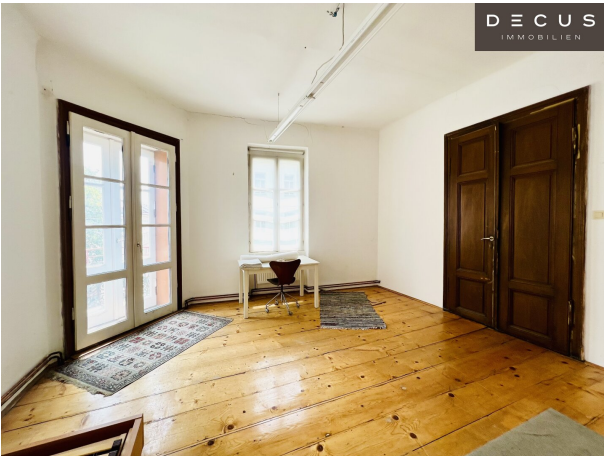
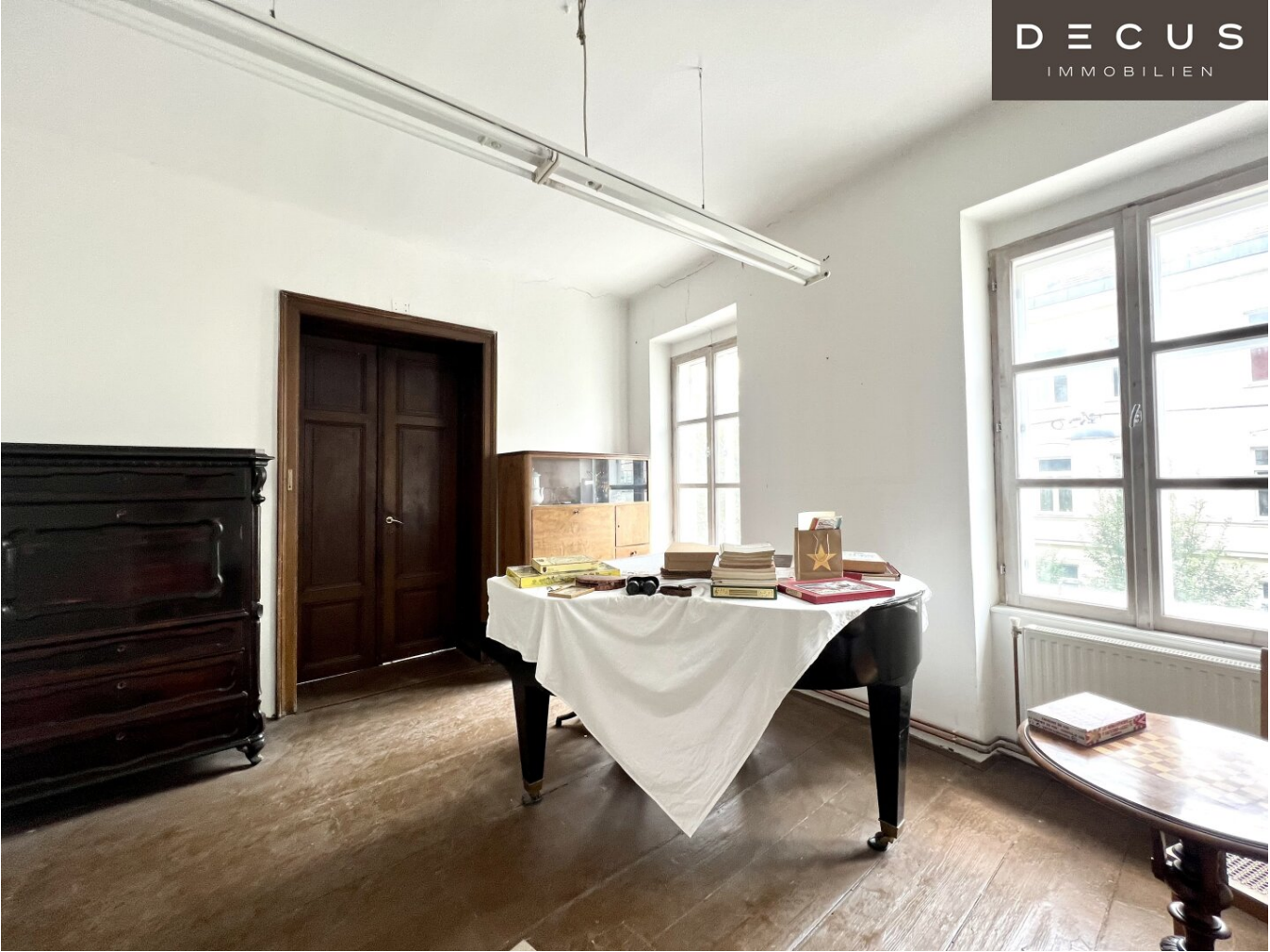
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Paulina Joven**

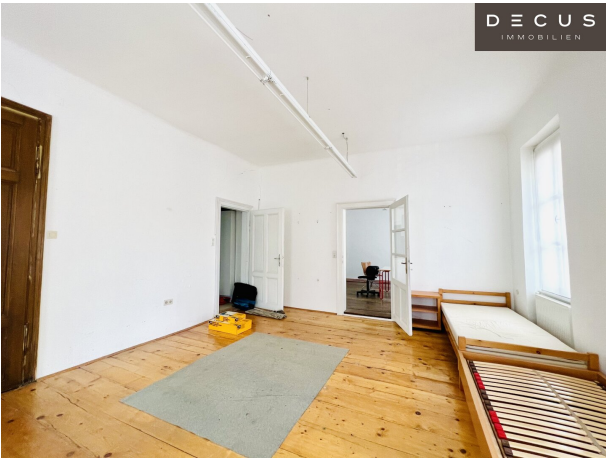
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien



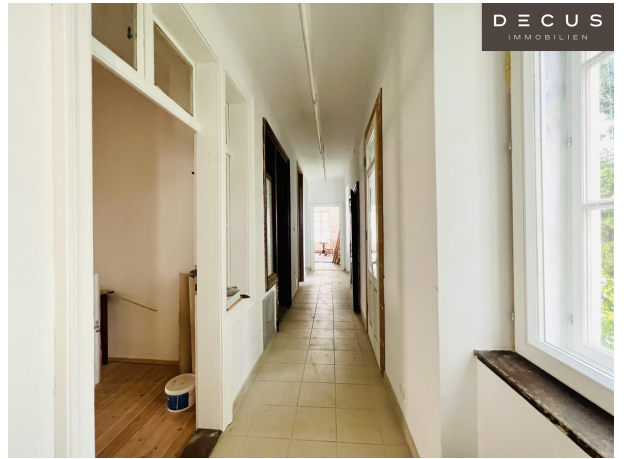
DECUS  
IMMOBILIEN



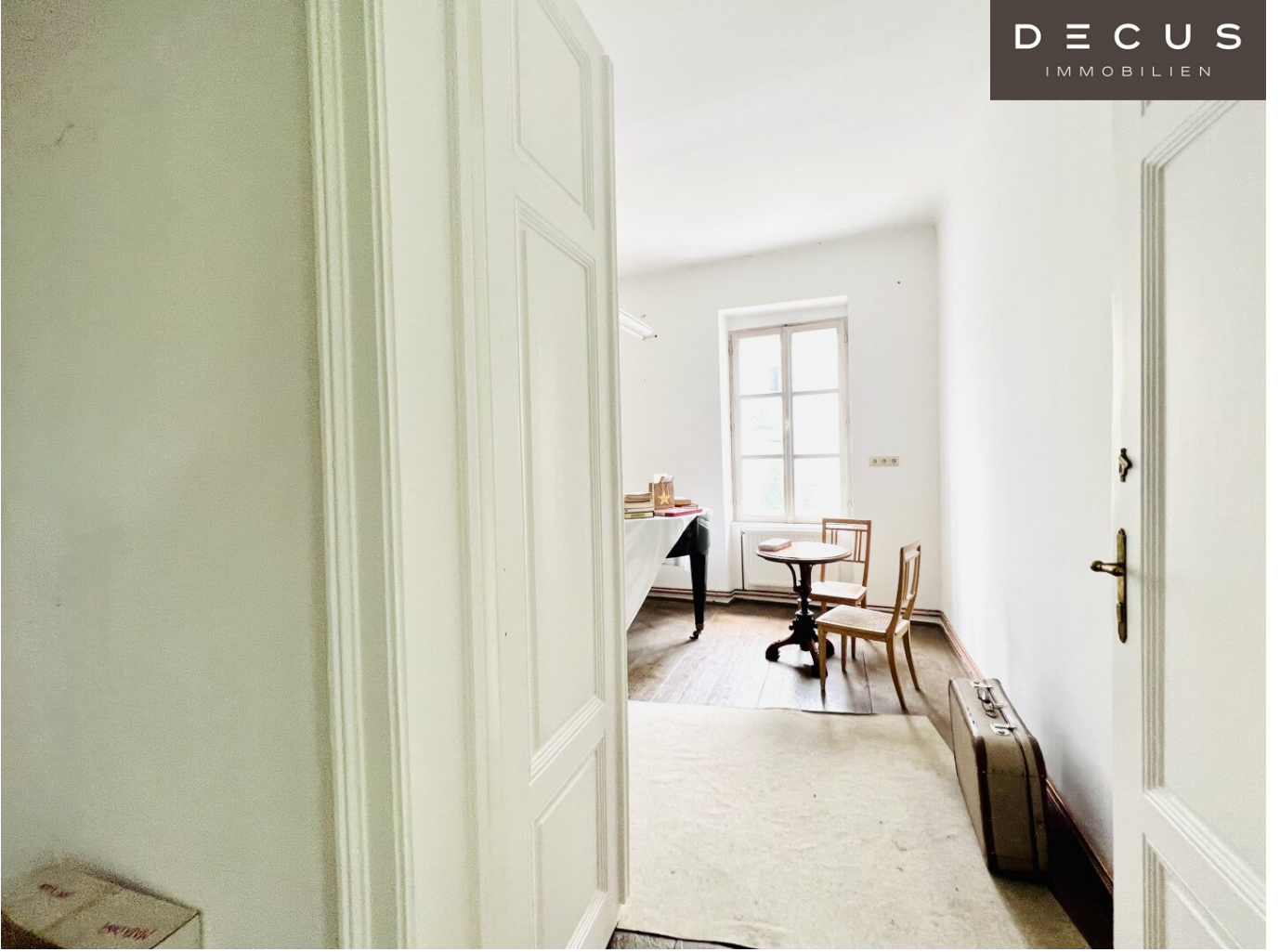
DECUS  
IMMOBILIEN



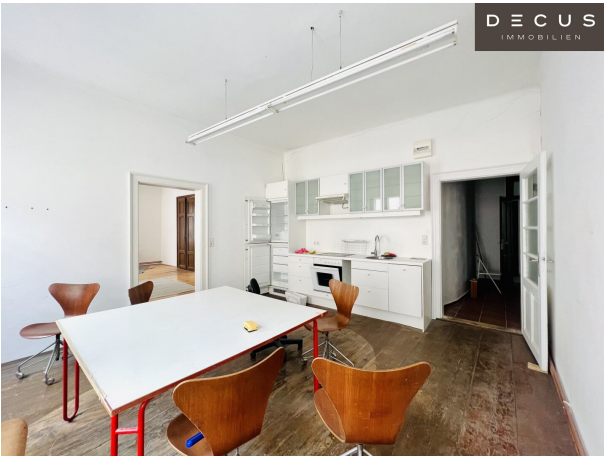
DECUS  
IMMOBILIEN



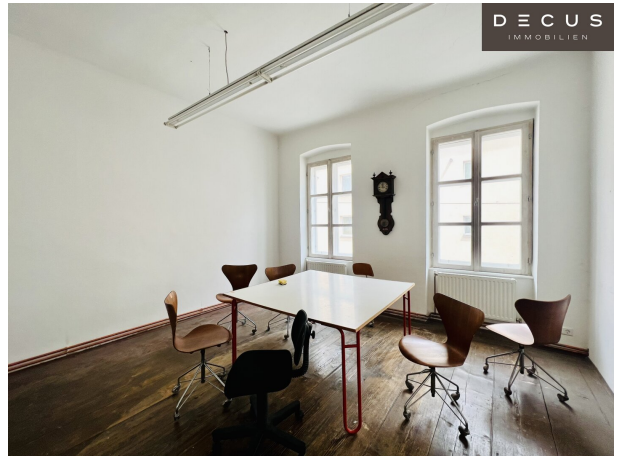
DECUS  
IMMOBILIEN

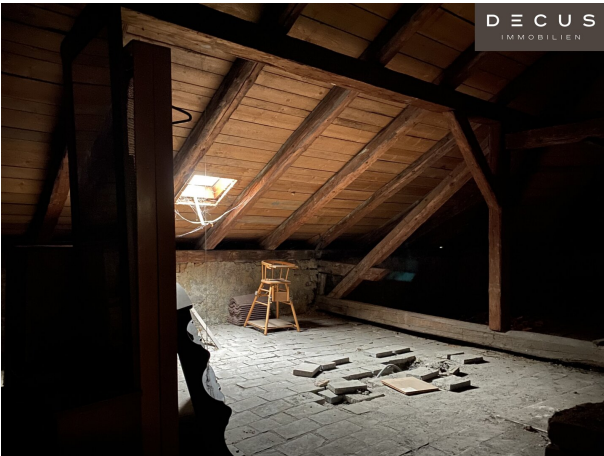
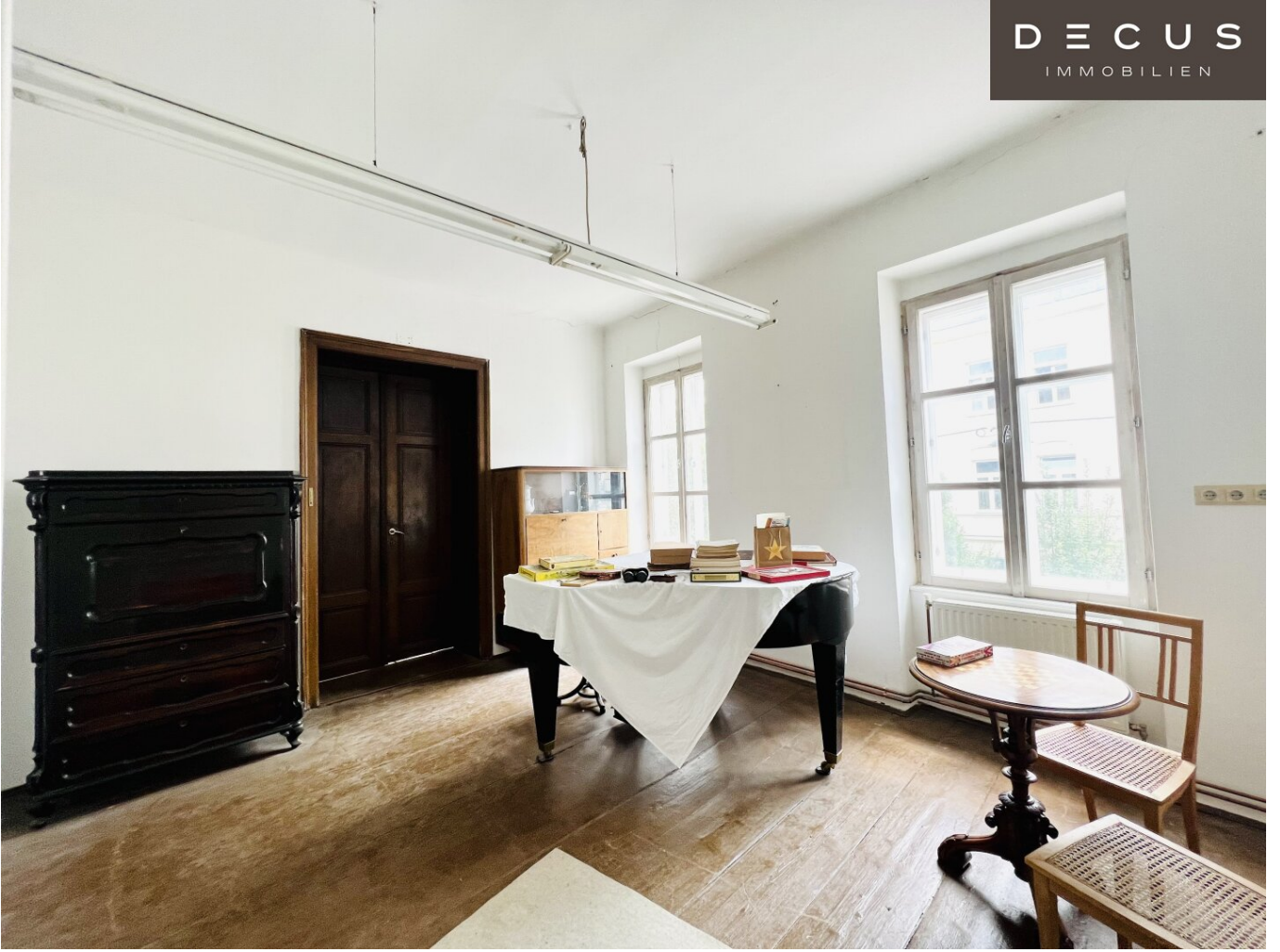


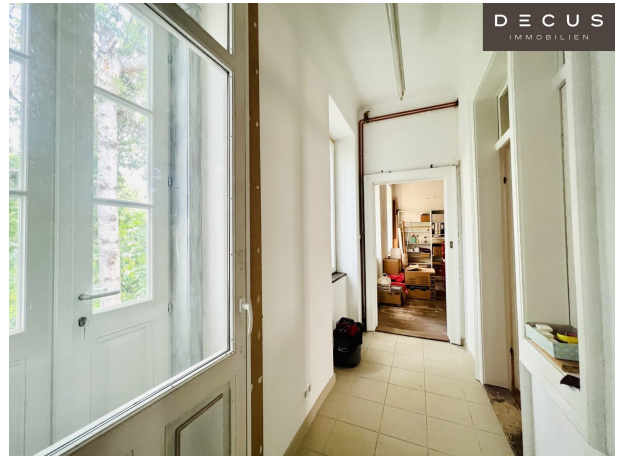
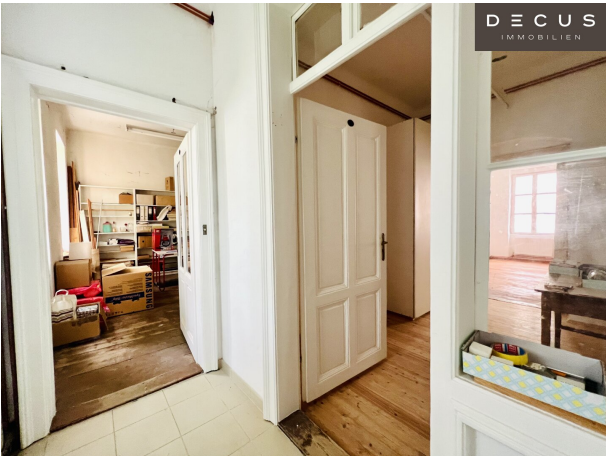
DECUS  
IMMOBILIEN



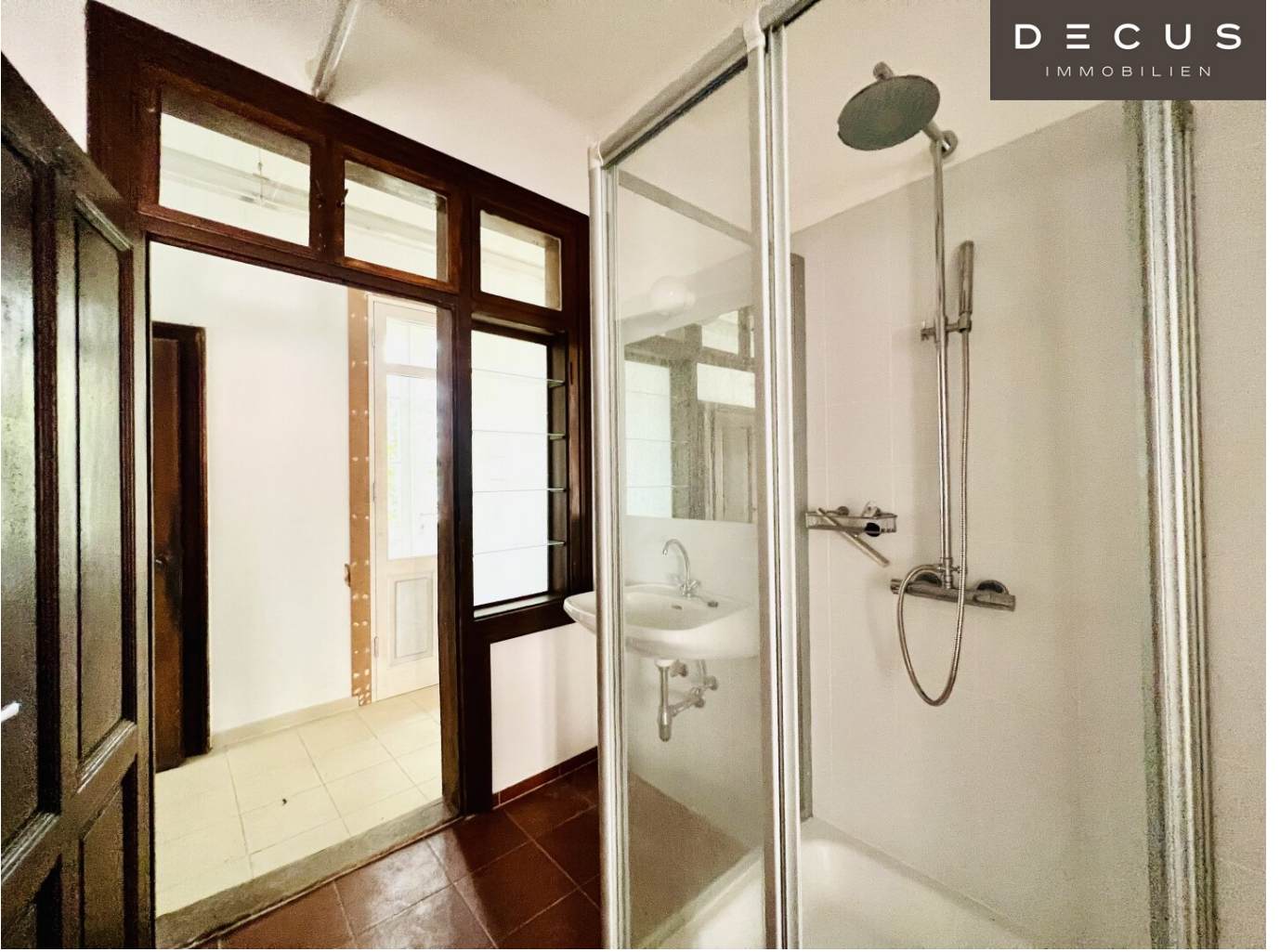
DECUS  
IMMOBILIEN



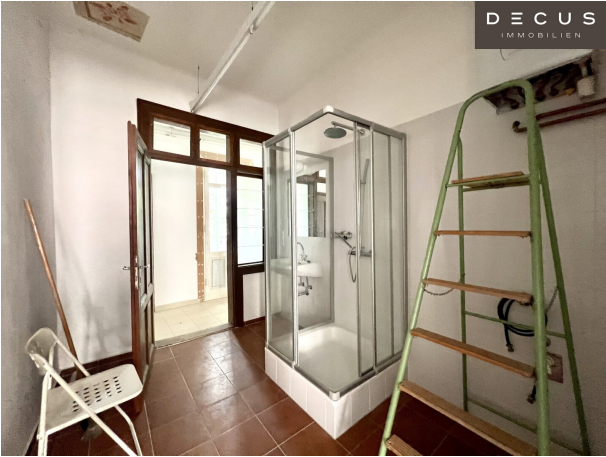




DECUS  
IMMOBILIEN



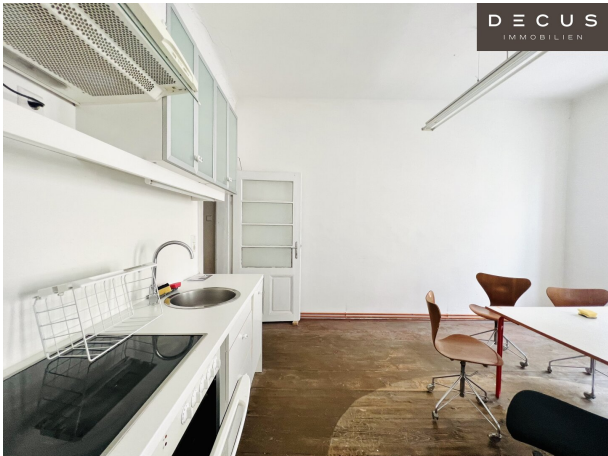
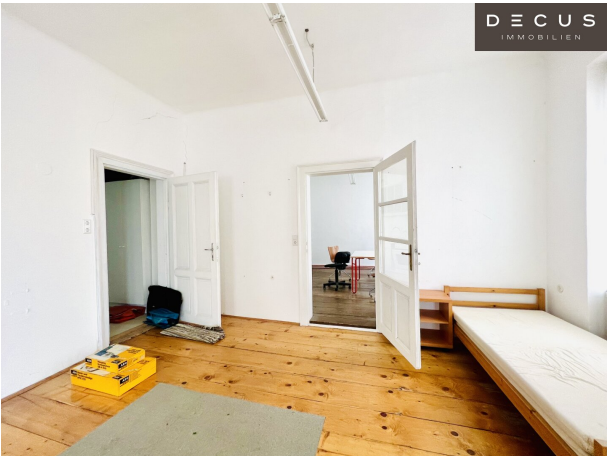
DECUS  
IMMOBILIEN

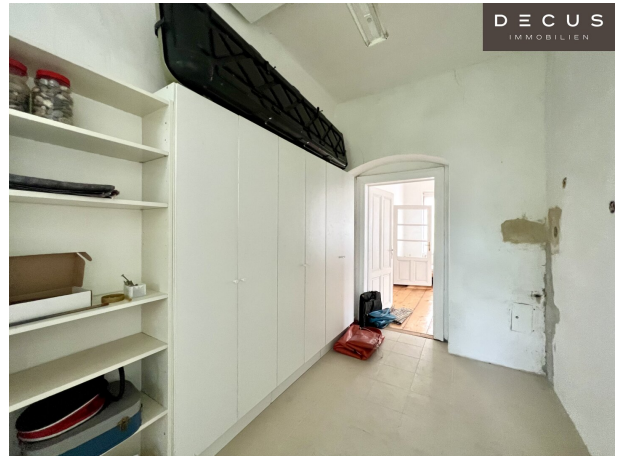
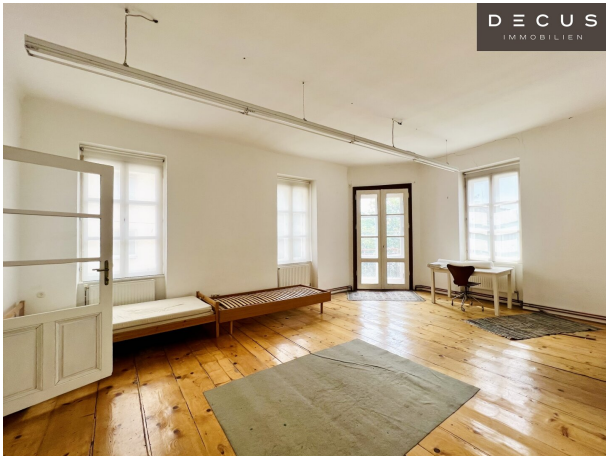
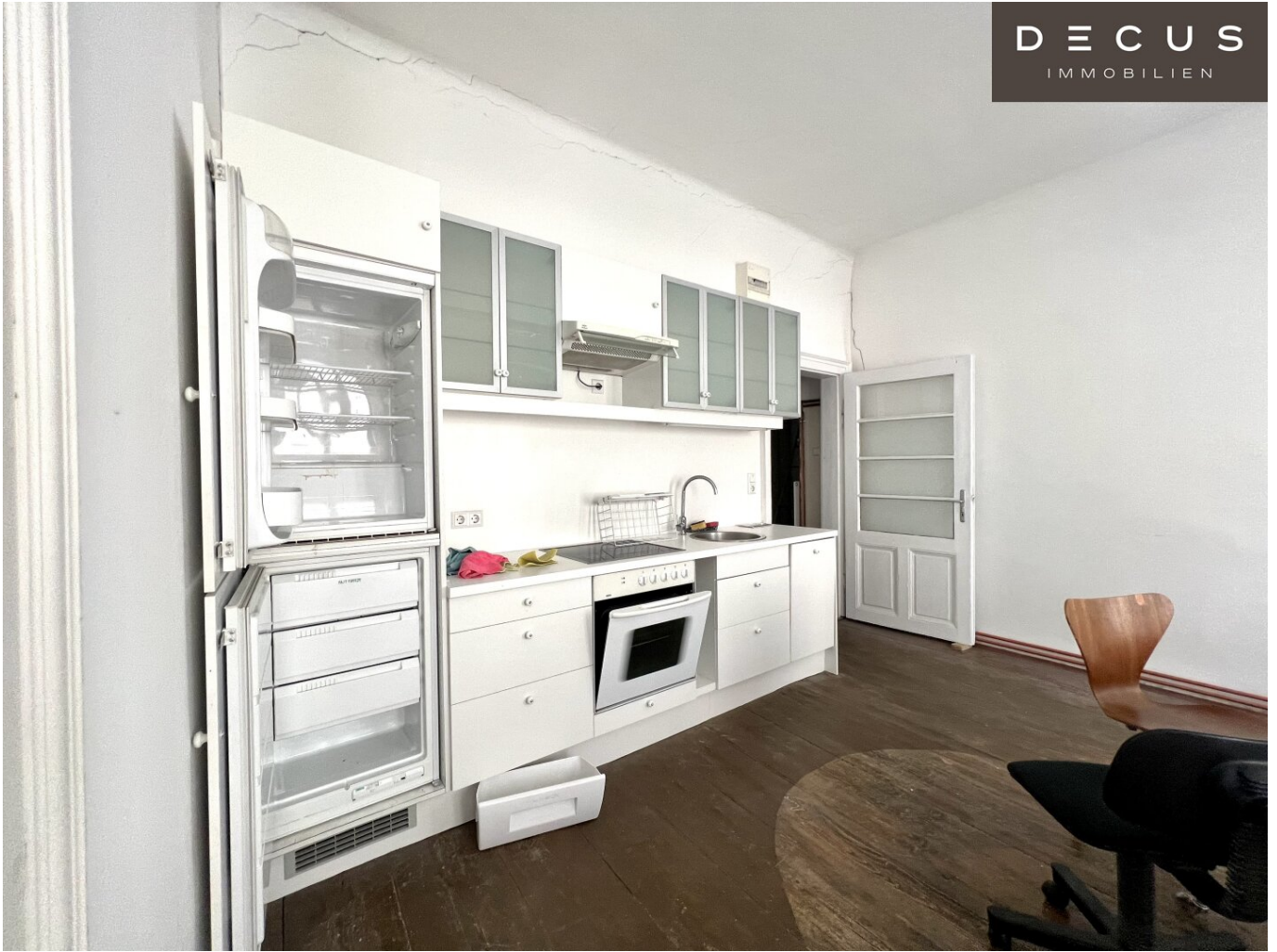


DECUS  
IMMOBILIEN











DECUS  
IMMOBILIEN

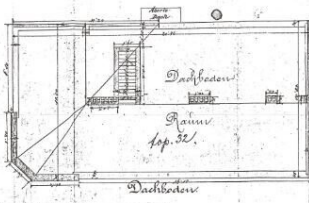
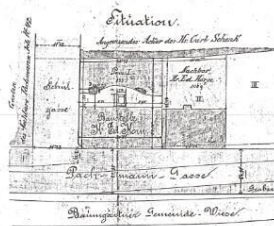


DECUS  
IMMOBILIEN

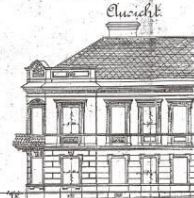
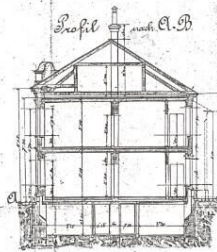
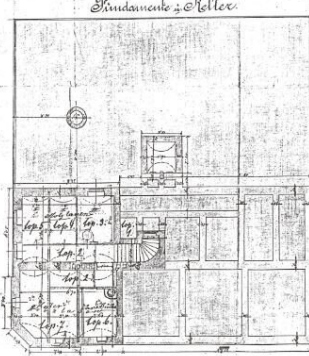
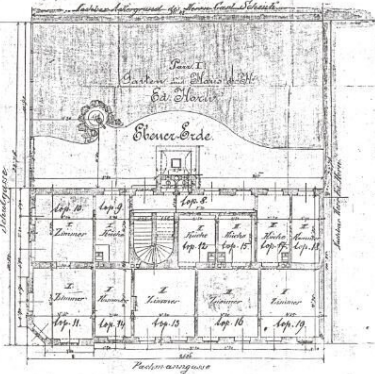


DECUS  
IMMOBILIEN

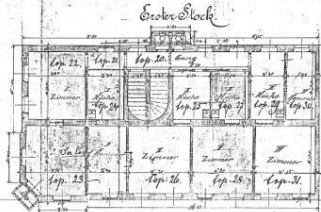




Plan  
zu einem 1 Stock hohen Haus  
im Orte Dainburg bei Wittenberg, Sachsen-Anhalt, Schulgasse



Gezeichnet von  
J. H. Schenk  
22/10 1857



C. L. Schenk  
Architekt

DECUS

IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein charmantes Eckzinshaus mit wunderschön gegliederter Fassade mit Baujahr 1887.

Die Wohnnutzfläche von ca. 335,61 m<sup>2</sup> erstreckt sich über zwei Ebenen, Erdgeschoss und Obergeschoss.

Ergänzt durch das Ausbaupotenzial des Rohdachbodens mit ca. 204 m<sup>2</sup>.

Das Haus ist teilweise unterkellert, mit ca. 68 m<sup>2</sup>. Der Gewölbekeller ist bestens geeignet für einen Weinkeller oder eine Werkstatt.

Die großzügige Erdgeschossfläche bietet die Möglichkeit für Büros oder Praxisräume. Der charmante Garten mit Baumbestand, eine Ruheoase mitten in der Stadt.

Die hofseitige Fassade wurde erst 2022 saniert.

Aktuell gibt es zwei Bäder, zwei Küchen, zwei WC's, die Innenräume sind sanierungsbedürftig.

Keller - Gewölbekeller

geschlossene Bauweise, Bauklasse III - beschränkt auf 13,5m

### Flächenaufstellung:

EG NFL ca. 171,90m<sup>2</sup>

OG NFL ca. 163,70m<sup>2</sup>

Summe NFL EG und OG: ca. 335,61 m<sup>2</sup>

zuzüglich Keller mit einer NFL von ca. 68,22 m<sup>2</sup>

und Dachboden - Fläche nicht ausgebaut mit ca. 204,02 m<sup>2</sup>

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 Paulina Joven** unter der Mobilnummer **+43 660 74 55 917** und per E-Mail unter **joven@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 <1.750m



Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap