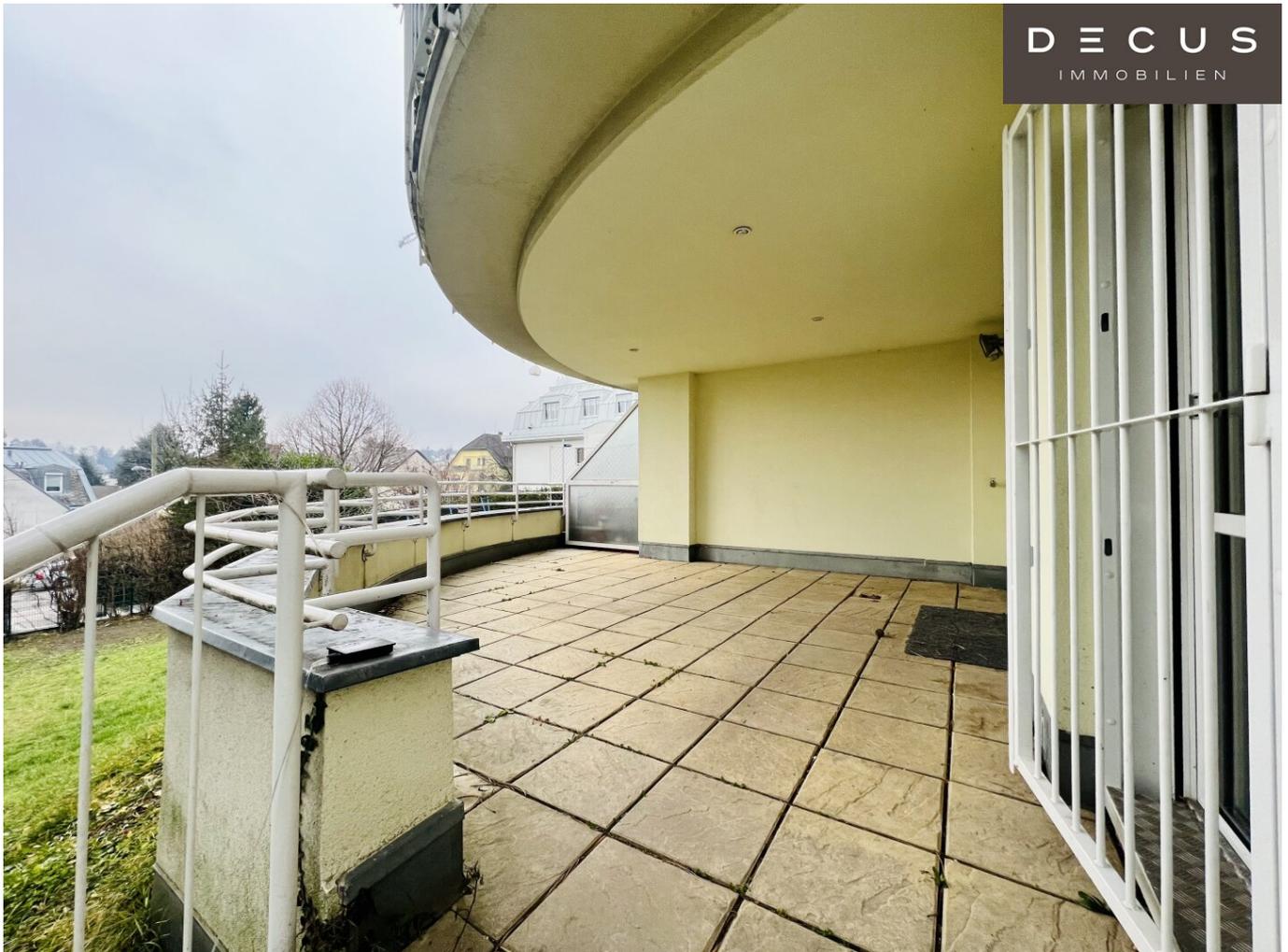


Idyllische Gartenwohnung - mit Garage - 4 Schlafzimmer - 3 Bäder - Terrassen



DECUS - Immobilien

Objektnummer: 1144460

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hackenberggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	179,21 m ²
Terrassen:	2
Garten:	407,15 m ²
Heizwärmebedarf:	C 53,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	1.699.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Paulina Joven

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

T +43 660 74 55 917
H +43 660 74 55 917

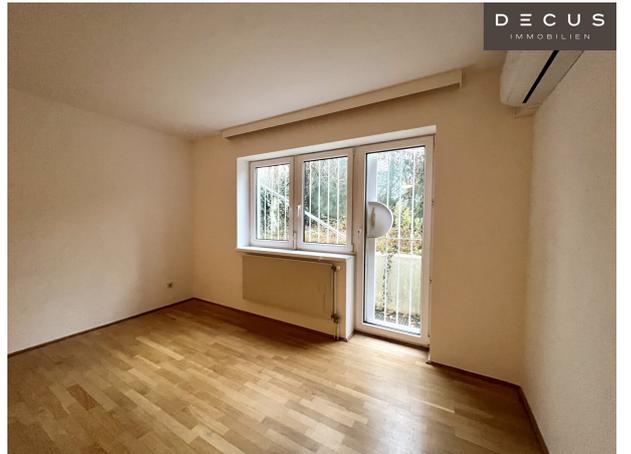
DECUS
IMMOBILIEN



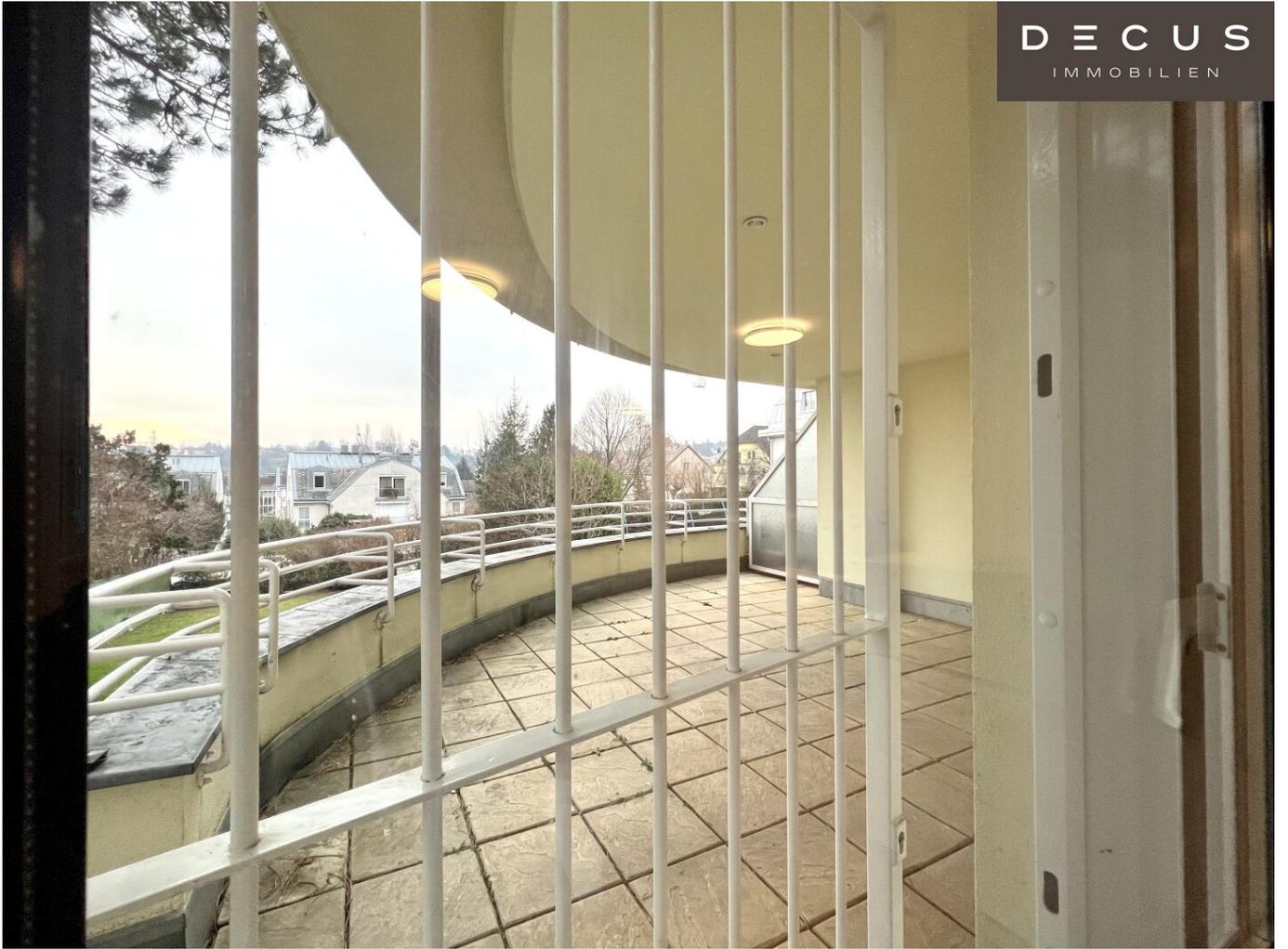
DECUS
IMMOBILIEN



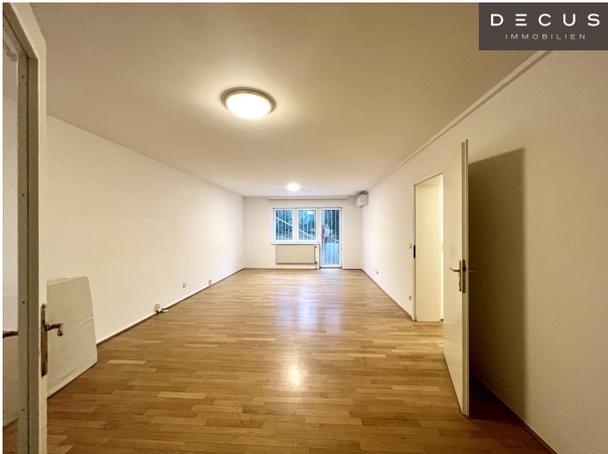
DECUS
IMMOBILIEN



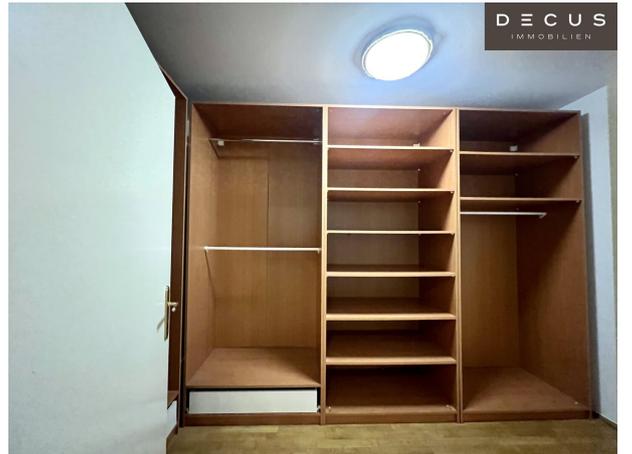
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



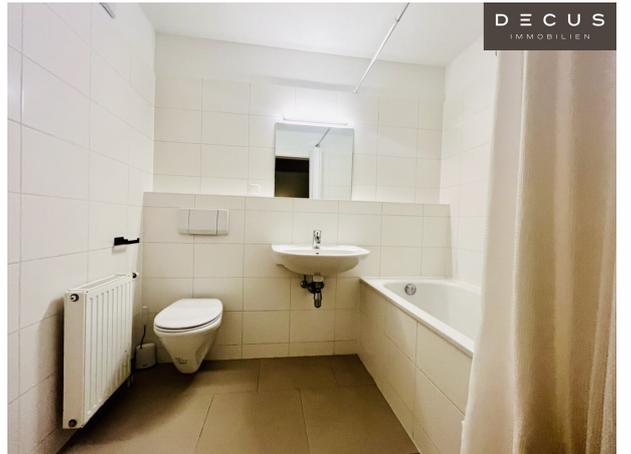
DECUS
IMMOBILIEN

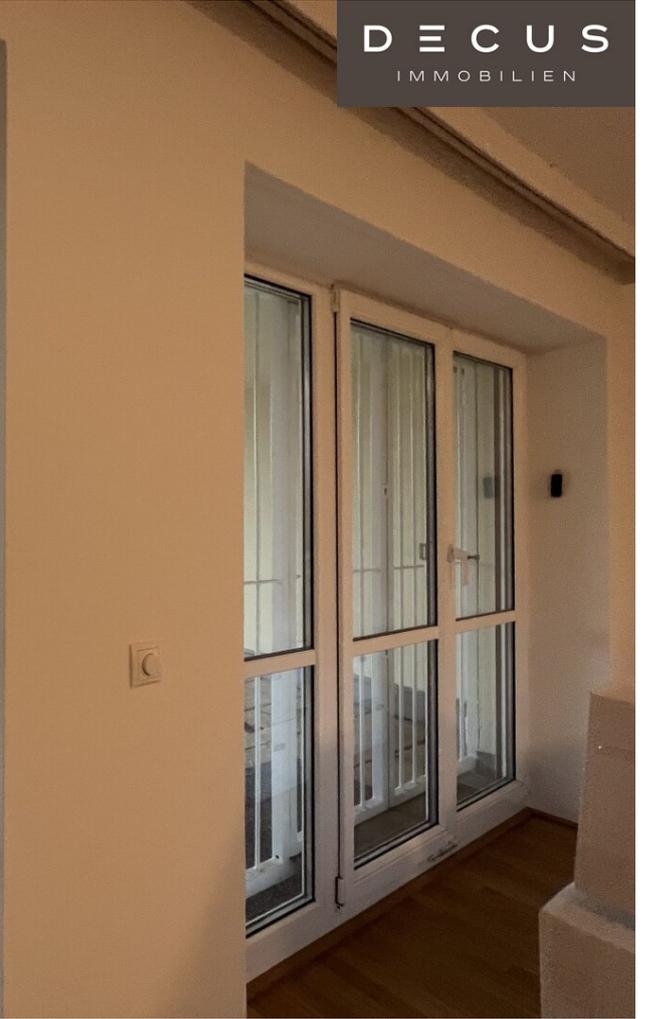


DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

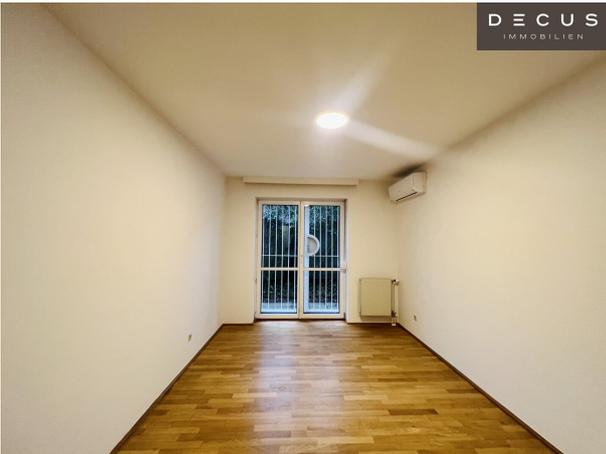




DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

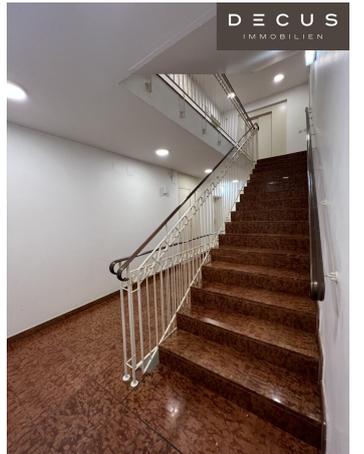
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



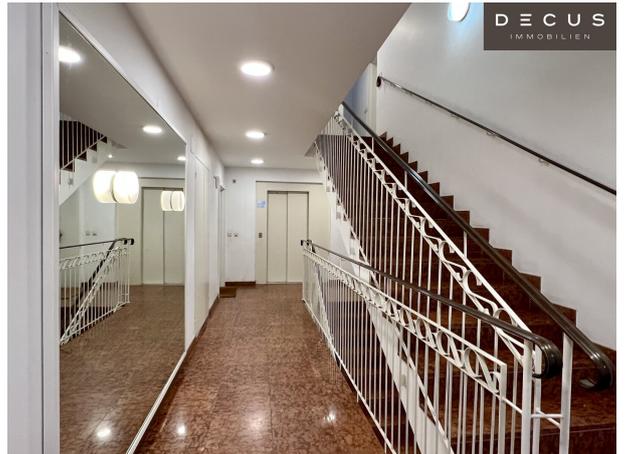
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



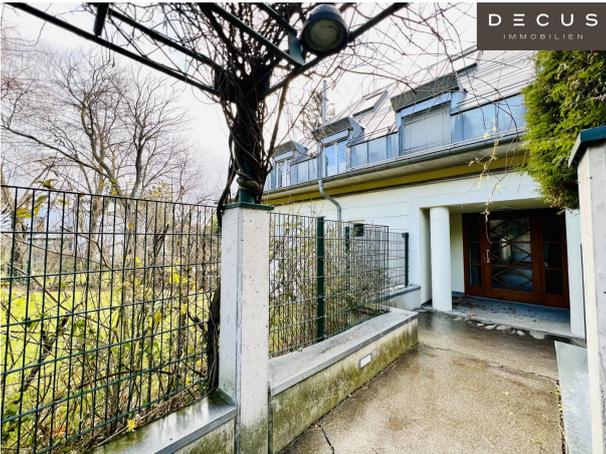
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

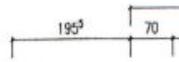


DECUS
IMMOBILIEN



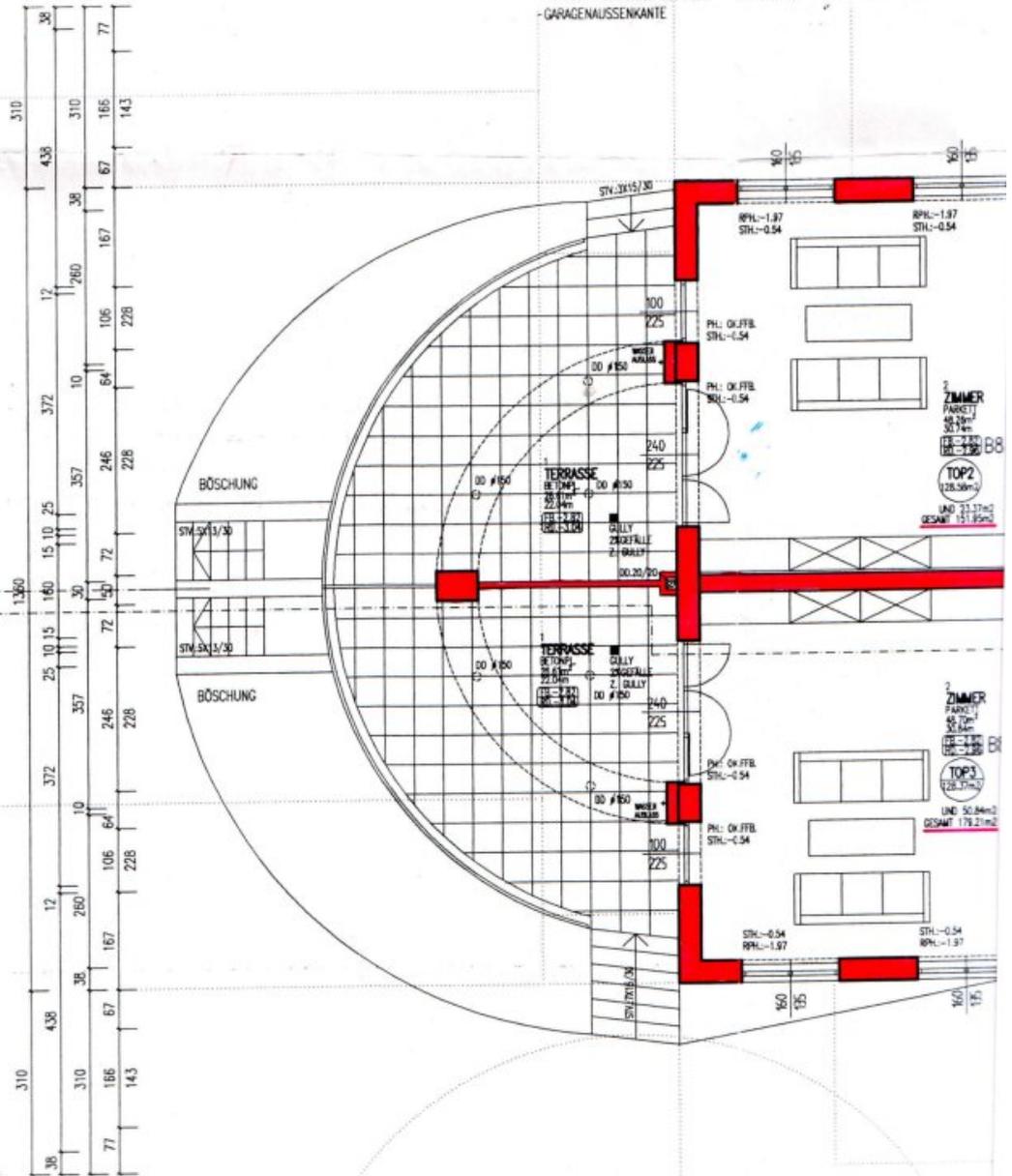
DECUS

IMMOBILIEN



GARTEN ZU TOP 2
421.02m²

GARTEN ZU TOP 3
407.15m²



ZIMMER
PARKETT
48.29m²
10.74m²
10.39m²
11.39m²
UND 21.37m²
GESAMT 131.75m²

ZIMMER
PARKETT
48.29m²
10.74m²
10.39m²
11.39m²
UND 21.37m²
GESAMT 131.75m²

Objektbeschreibung

Objekt:

Zum Verkauf gelangt in bester Lage Döblings eine großzügige idyllische Gartenwohnung mit häuslichem Charakter.

Im gepflegten Wohnhaus mit modernem Design befinden sich insgesamt 9 Wohnungen. Errichtet wurde das Gebäude im Jahr 1995.

Die Familienwohnung bietet ausreichend Platz mit drei Bädern, drei Schlafzimmern und einem besonders großen Master-Bedroom.

Alle Zimmer verfügen über ihren eigenen Zugang zum Garten. Wohnsalon und der ca. 400 m² große Garten sind südseitig ausgerichtet.

Der Schlafzimmer-"trakt" ostseitig.

Die Wohnung befand sich zuletzt in Vermietung.

Raumaufteilung:

Die ca. 179 m² große Wohnung besticht mit hervorragender Raumaufteilung, nahezu alle Räumlichkeiten sind zentral begehbar.

Über einen großzügigen Eingangsbereich gelangt man durch eine wunderschöne verglaste Doppeltür zum offenen Wohnbereich mit Zugang zu Terrasse und Garten.

Die moderne Küche mit Steinarbeitsplatte, ist dem Wohnraum angeschlossen.

Ebenso bietet sie die Möglichkeit der Umgestaltung. Auf Grund zweier separater Eingänge könnte eine kleine Einlieger-, Gästewohnung hergestellt werden, diese würde ebenso über einen eigenen Gartenzugang verfügen.

Derzeit befinden sich dort ein großzügiger Schrankraum, ein riesiges Schlafzimmer, eigenes Badezimmer, eigener Vorraum.

Der eigene Keller ist gartenseitig begehbar.

- Vorraum

- Wohnsalon

- Küche
- Schlafzimmer 1,2,3 mit Gartenzugang
- Bad 1 mit Dusche, WC, Waschbecken, eingelassenem Spiegel
- Bad 2 mit Badewanne, WC, Bidet, Waschbecken, eingelassenem Spiegel
- Bad 3 mit Badewanne
- Schlafzimmer 4 mit Gartenzugang, Schrankraum, Vorraum, separater Eingang (quasi Einliegerwohnung)

Ausstattung Wohnung:

- großzügige Fenster sorgen für viel Licht und eine angenehme Atmosphäre
- Gashauszentralheizung mit Radiatoren
- Parkettboden in den Schlafzimmern und Wohnsalon
- klassische weiße und beige Fliesen
- Steinfliesen auf der Terrasse
- Extra Sicherheitsausstattung durch Sicherheitsgitter um Fenster und Terrassentüren
- komplett ausgestattete Küche mit Steinarbeitsplatte und Spiegel als Spritzschutz
- Klimaanlage

Ausstattung Gebäude:

Kinderwagen - und Fahrradabstellraum

Personenlift

Hauseigene Garage (E-Anschluss wurde bereits vorbereitet)

Gas - Hauszentralheizung der Marke Junkers

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 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 <750m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.250m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.750m

Straßenbahn <1.250m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap