

**\* DREI ZIMMER \* GROSSZÜGIGER GRUNDRISS \*  
SANIERUNGSBEDARF**



**Objektnummer: 929203**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kleistgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1895
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	81,15 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	81,15 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 100,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,08
Kaufpreis:	390.000,00 €
Betriebskosten:	125,78 €
Heizkosten:	23,53 €
USt.:	19,24 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicolas Putzlager**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39





# DECUS

IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

**Eine sanierungsbedürftige Wohnung im 3. Bezirk gelangt zum Verkauf**

### **Raumprogramm:**

Vom Vorraum gelangen Sie in die Diele, jene das WC die Küche und das Esszimmer erschließt. 2 weitere Zimmer und ein Badezimmer, welches an die Küche anschließt stehen zur Verfügung.

### **Informationen zum Objekt und Ausstattung:**

Die Wohnung wird mit Gas geheizt. Die hohen Räume, klassisch für den Wiener Altbau, verleihen dem Objekt Charme. Große Fenster bieten eine lichtdurchflutete Wohnatmosphäre.

Der Stand der Rücklage per 30.09.2022 wird mit € 90.244,85 und für den Aufzug mit € 13.747,43 bekanntgegeben.

### **Lage:**

Im beliebten 3. Bezirk haben Sie ein vielfältiges Angebot an Kulinarik und Kultur. Fußläufig gelangen Sie **7 Minuten zur S-Bahn Rennweg**.

### **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 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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap