

**| PERFEKT FÜR ANLEGER | 3 GETRENNT BEGEHBARE  
SCHLAFZIMMER | 3. STOCK OHNE LIFT | WG TAUGLICH |**



**Objektnummer: 1144465**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Breitenfurter Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1967
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,57 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	63,57 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 88,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,62
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	133,72 €
USt.:	13,37 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

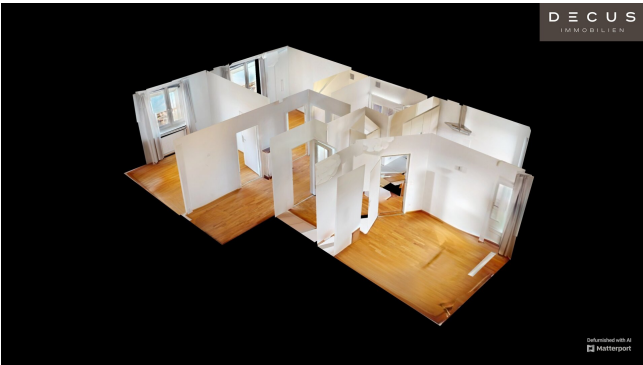


**Nicolas Putzinger**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39  
1010 Wien



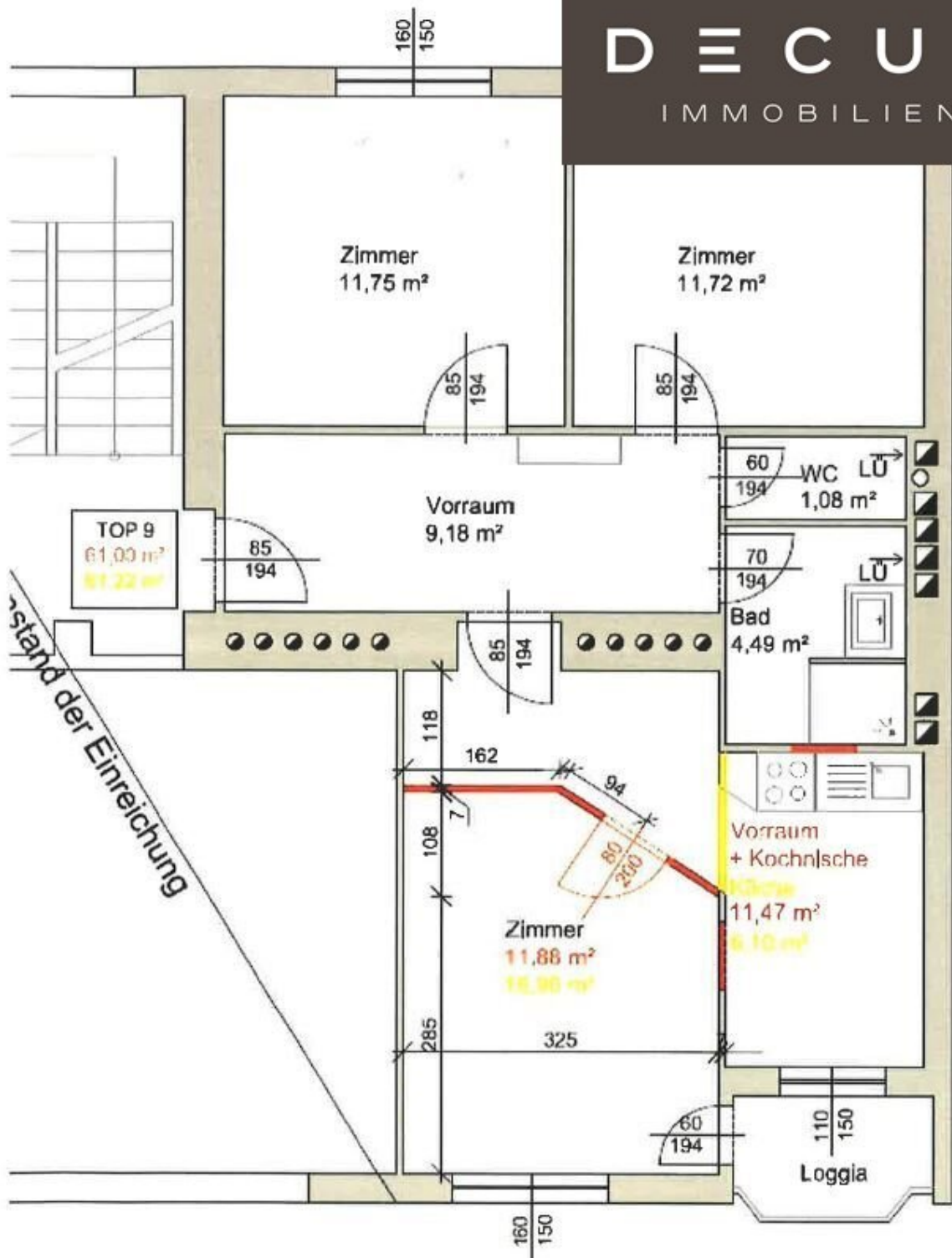






# DECUS

IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Gepflegte Wohnung mit Idealer WG-Tauglichkeit

### Informationen zum Objekt:

Diese gepflegte Wohnung befindet sich im 3. Stock eines ruhigen Wohnhauses ohne Lift und bietet auf insgesamt 3 getrennt begehbare Schlafzimmer, eine gemütliche Küche mit integrierter Essnische sowie ein Badezimmer mit Dusche. Das Objekt wird, wie auf den Fotos ersichtlich, möbliert verkauft. Der Balkon mit einer Fläche von ca. 2 m<sup>2</sup> lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Es handelt sich um einen rechtlichen Neubau, der besonders für Anleger attraktiv ist und sich perfekt zur Vermietung an eine Wohngemeinschaft (WG) eignet.

Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass der Kaufvertrag in Folge vom Notariat Tschernutter, 1230 Wien errichtet wird.

### Ausstattung und Raumaufteilung:

- **Vorzimmer:** Geräumiger Eingangsbereich, der Platz für eine Garderobe bietet
- **Schlafzimmer 1, 2 & 3:** Alle drei Schlafzimmer sind separat begehbar und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten
- **Küche mit Essnische:** Funktionelle Küche mit ausreichend Arbeitsfläche und integriertem Essbereich
- **Badezimmer:** Ausgestattet mit Dusche, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- **WC:** Separat vom Badezimmer, für mehr Komfort



- **Balkon:** 2 m<sup>2</sup> groß, ideal für gemütliche Stunden im Freien

### **Lage:**

Die Wohnung liegt verkehrsgünstig im 23. Bezirk von Wien. Der S-Bahnhof Wien Atzgersdorf ist in nur 10 Gehminuten erreichbar und bietet eine optimale Anbindung an das Stadtzentrum. Zusätzlich halten die Buslinien 60A, 62A, 66A und N66 in der Nähe und ermöglichen eine flexible Mobilität.

Dieses Objekt ist ideal für Familien, Anleger oder als WG-Wohnung, die eine gut angebundene und komplett möblierte Wohnung in einer aufstrebenden Lage Wiens suchen.

### **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 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 <1.000m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.750m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.750m  
Höhere Schule <4.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <1.500m  
Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <2.250m  
Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap