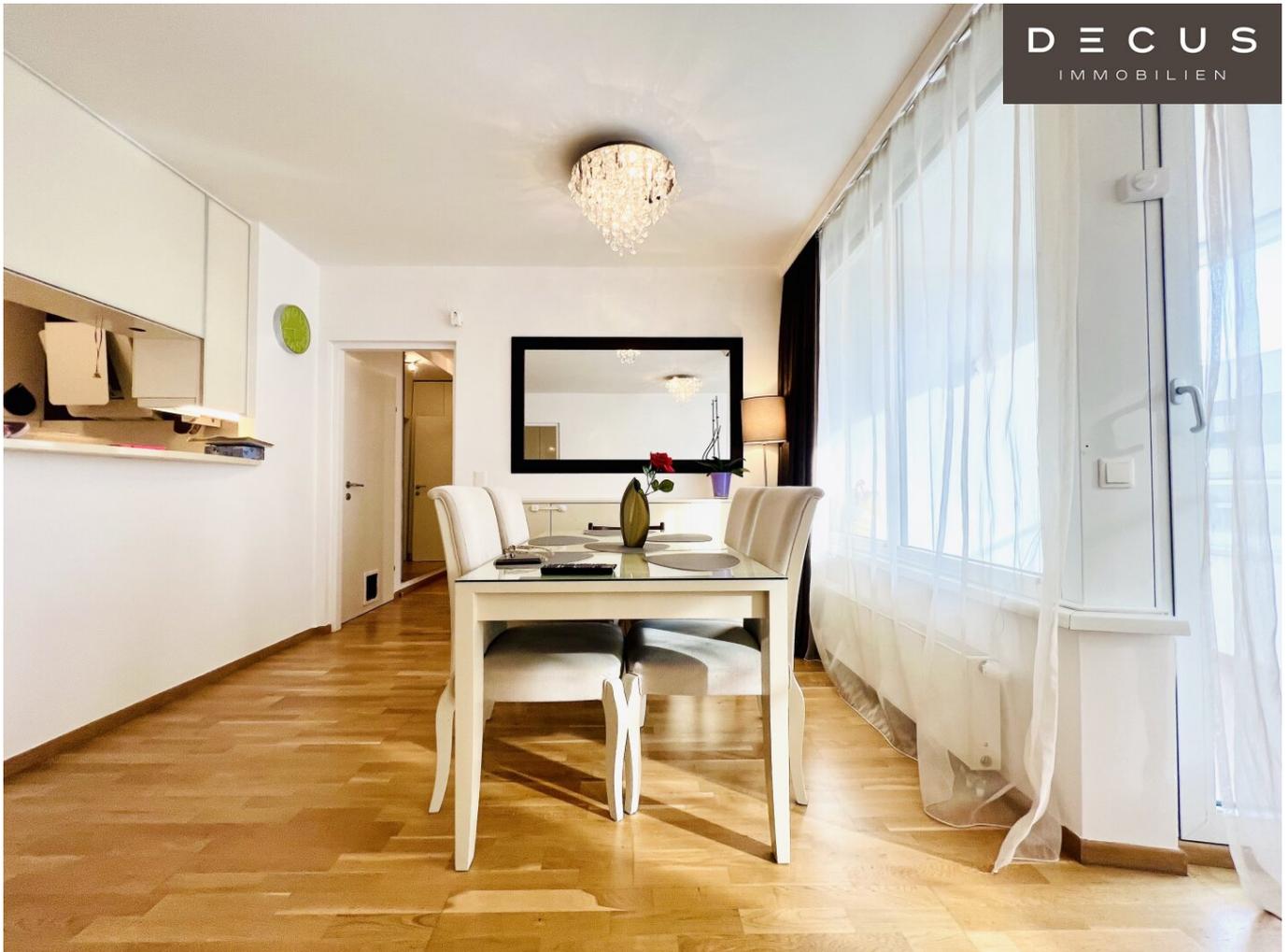


**ELEGANTE SEHR GUT GESCHNITTENE 4-ZIMMER
NEUBAUWOHNUNG - MIT LOGGIA MIT GARAGE IM HAUS
- RESERVIERT**



DECUS - Immobilien

Objektnummer: 1144741

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leopold-Moses-Gasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,22 m ²
Gesamtfläche:	92,24 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 35,19 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	639.000,00 €
Betriebskosten:	174,87 €
USt.:	23,59 €
Infos zu Preis:	

Rücklagenstände per 12.11.2024: Allg. € 53.483,51,- Whg. € 16.451,93,- TG € 22.604,87,-

Provisionsangabe:

23.004,00 € inkl. 20% USt.

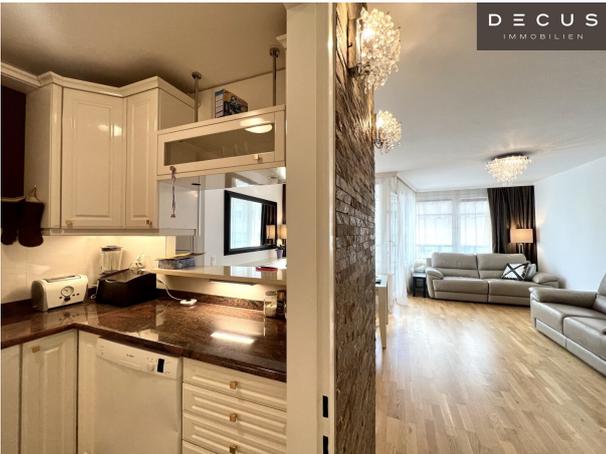
Ihr Ansprechpartner



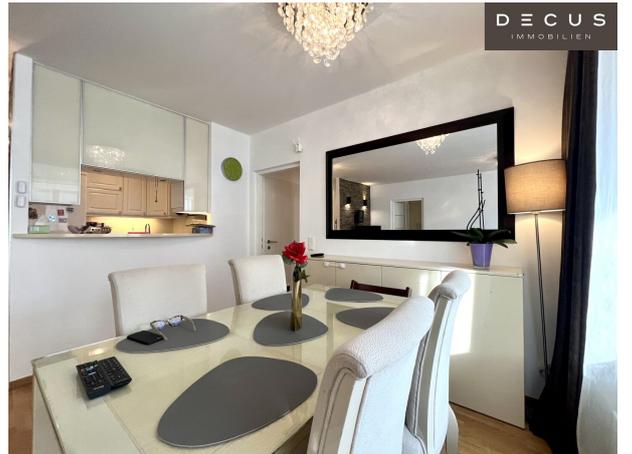
DECUS
IMMOBILIEN

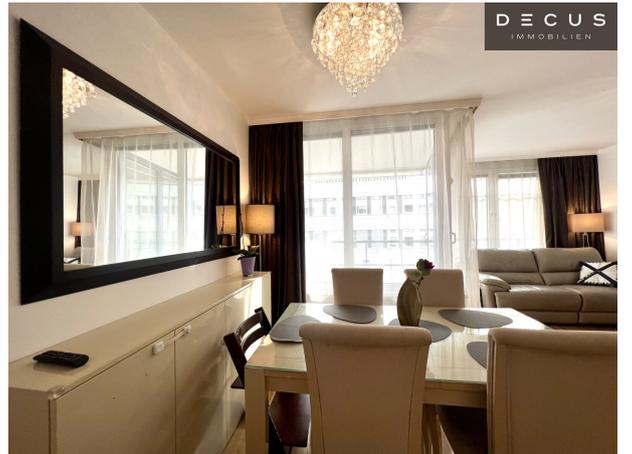
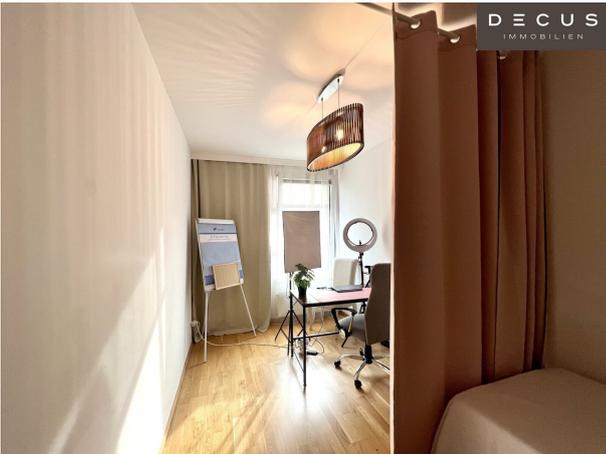


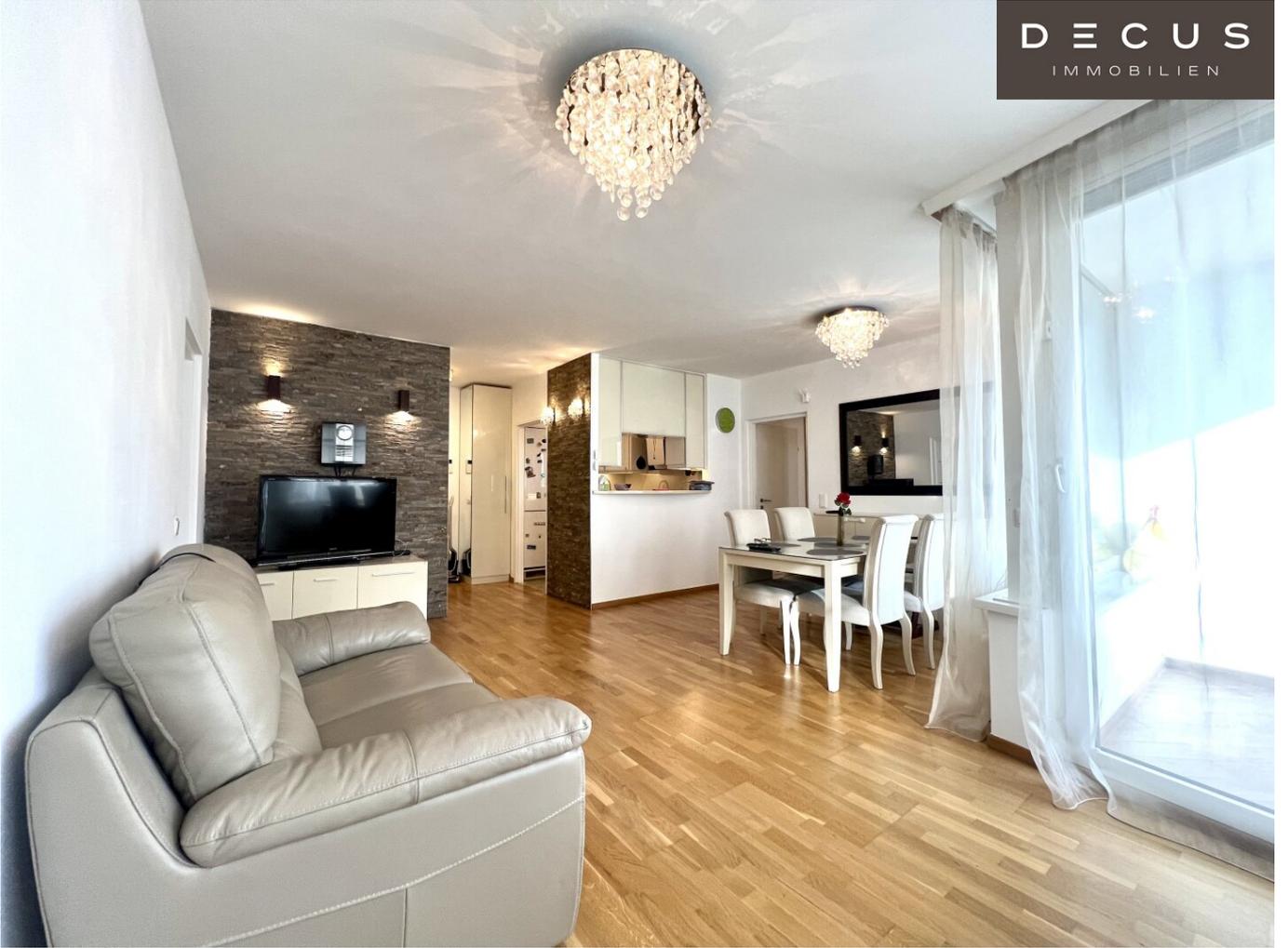
DECUS
IMMOBILIEN

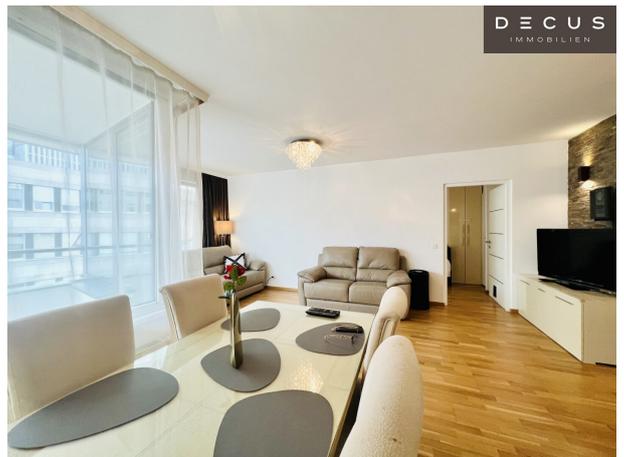


DECUS
IMMOBILIEN

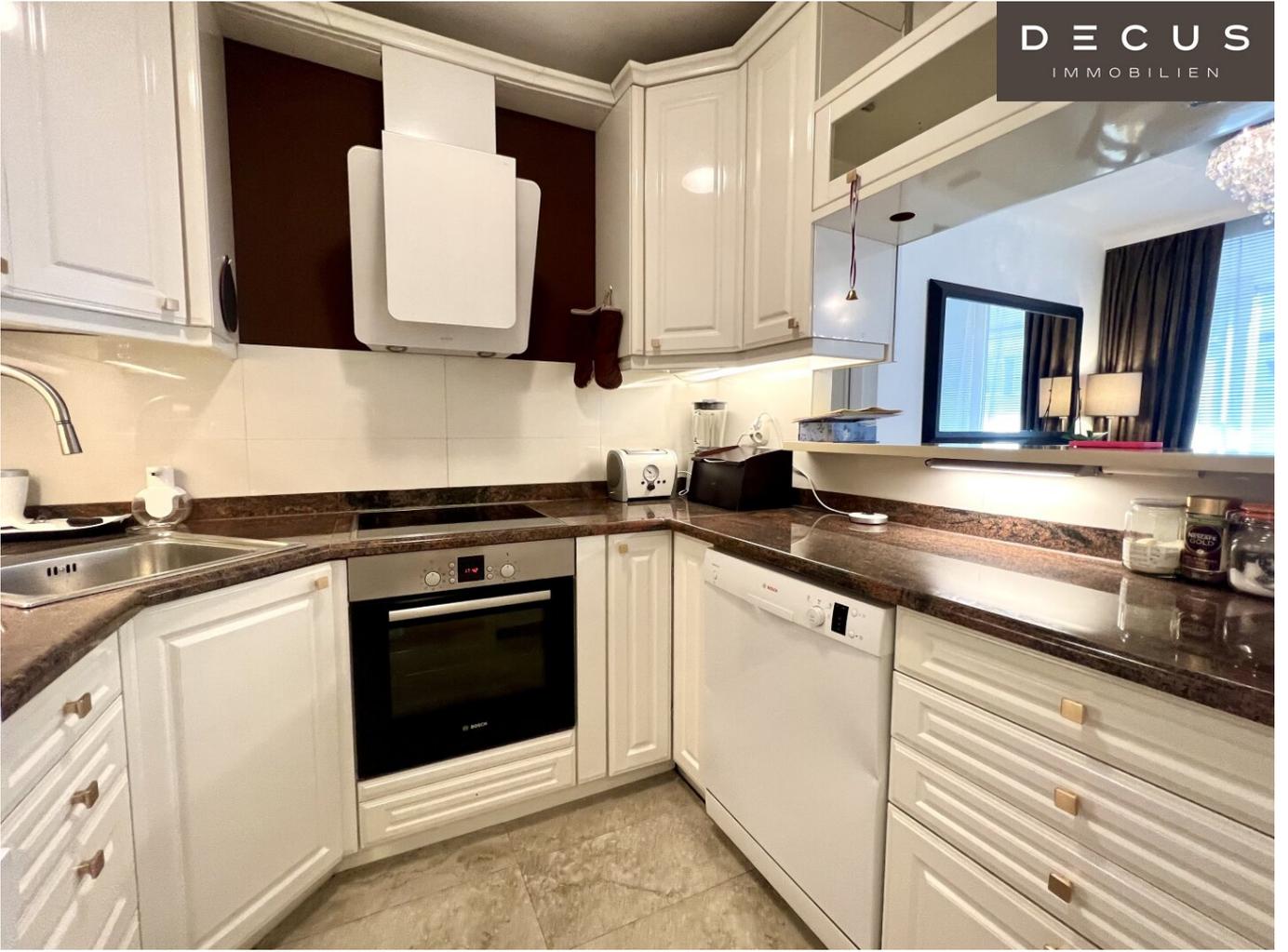








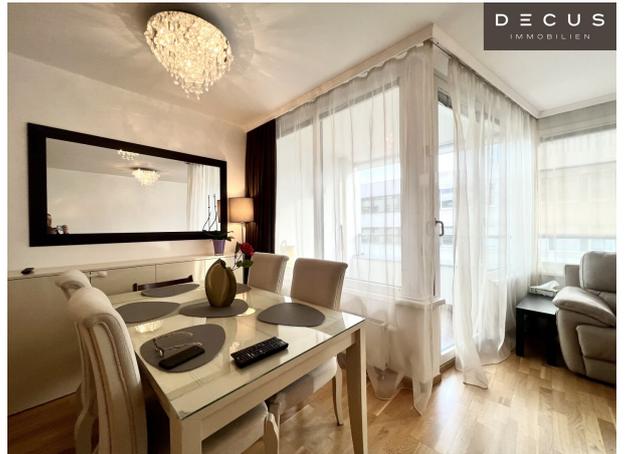
DECUS
IMMOBILIEN

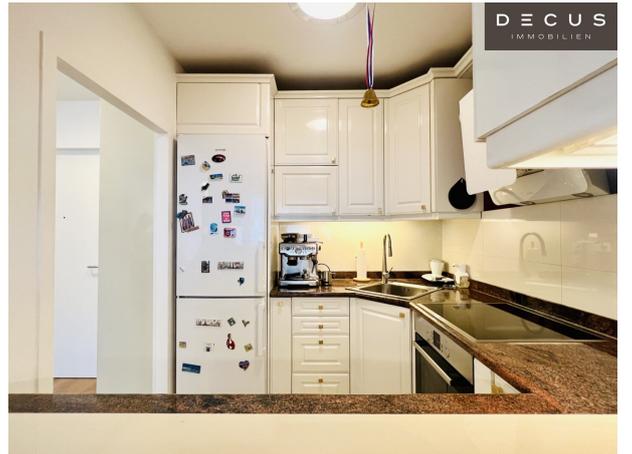
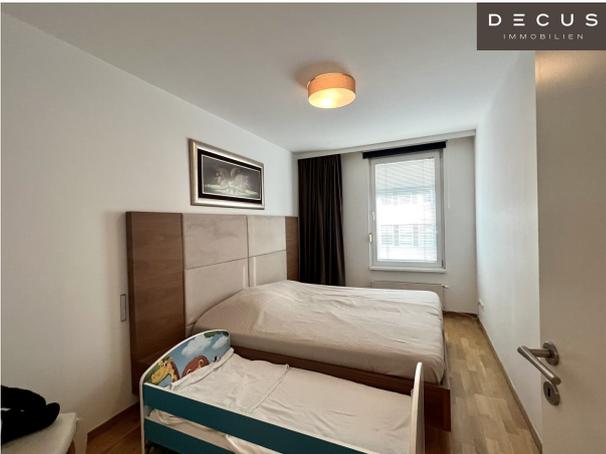


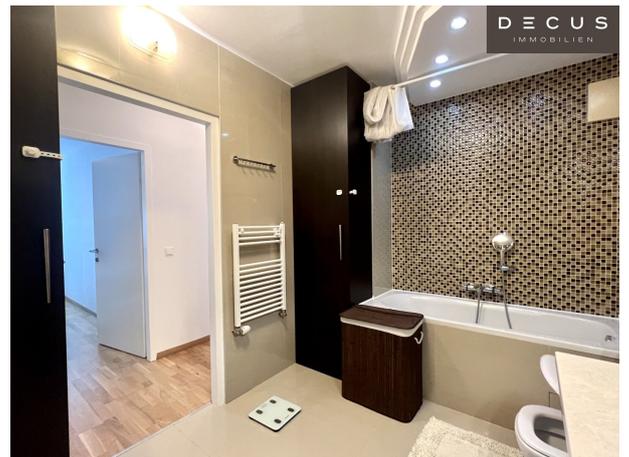
DECUS
IMMOBILIEN



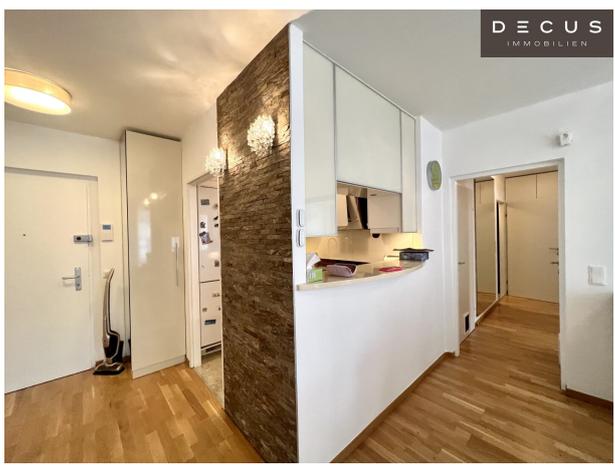
DECUS
IMMOBILIEN



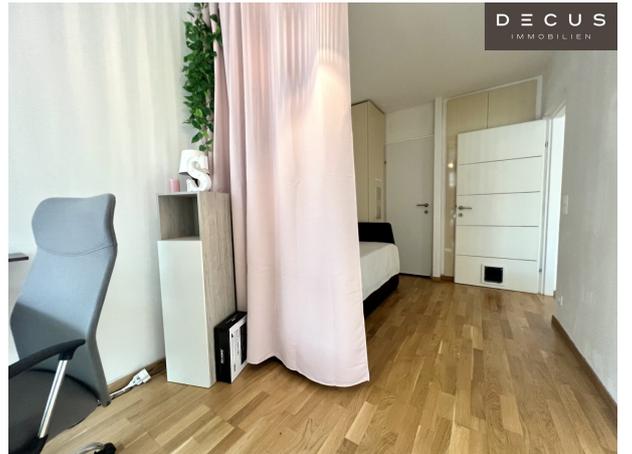
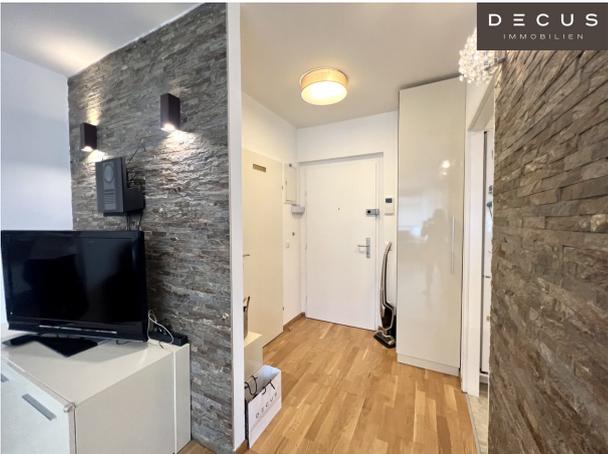
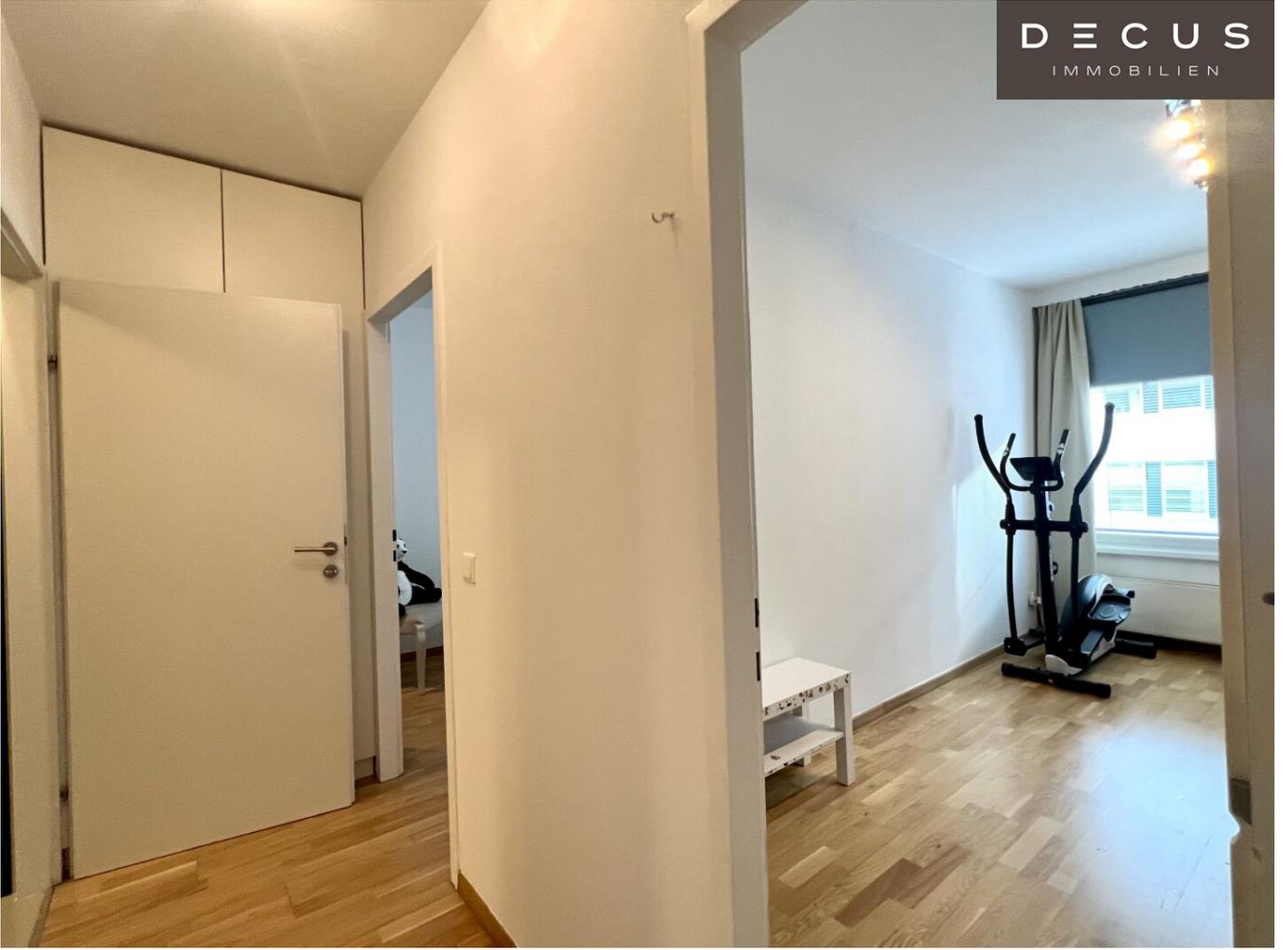




DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



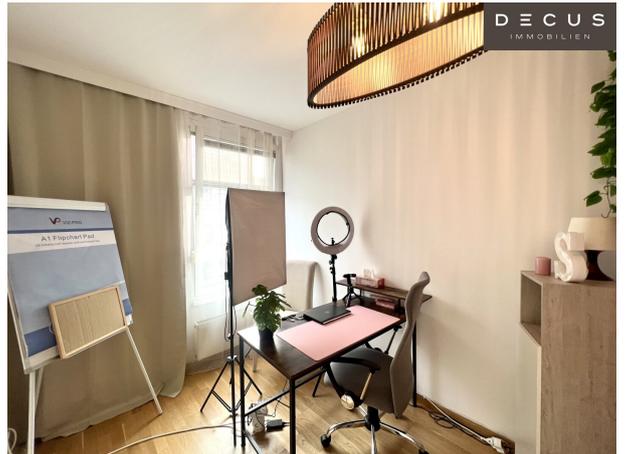
DECUS
IMMOBILIEN

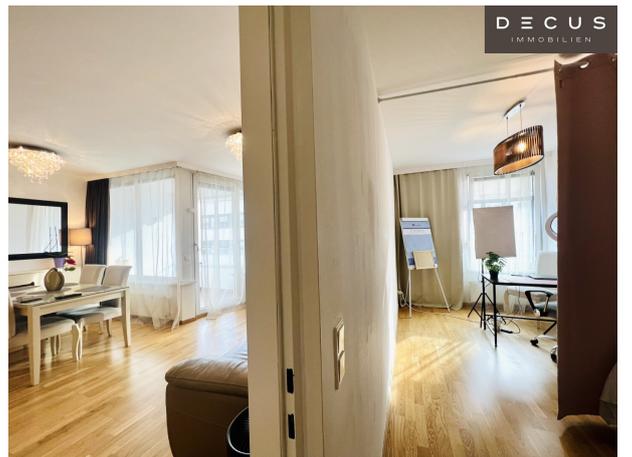
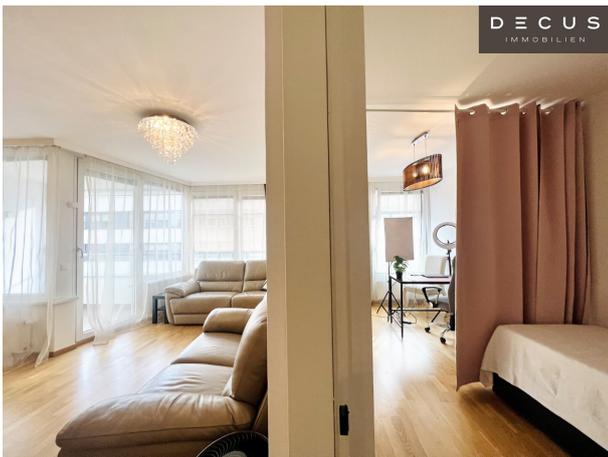
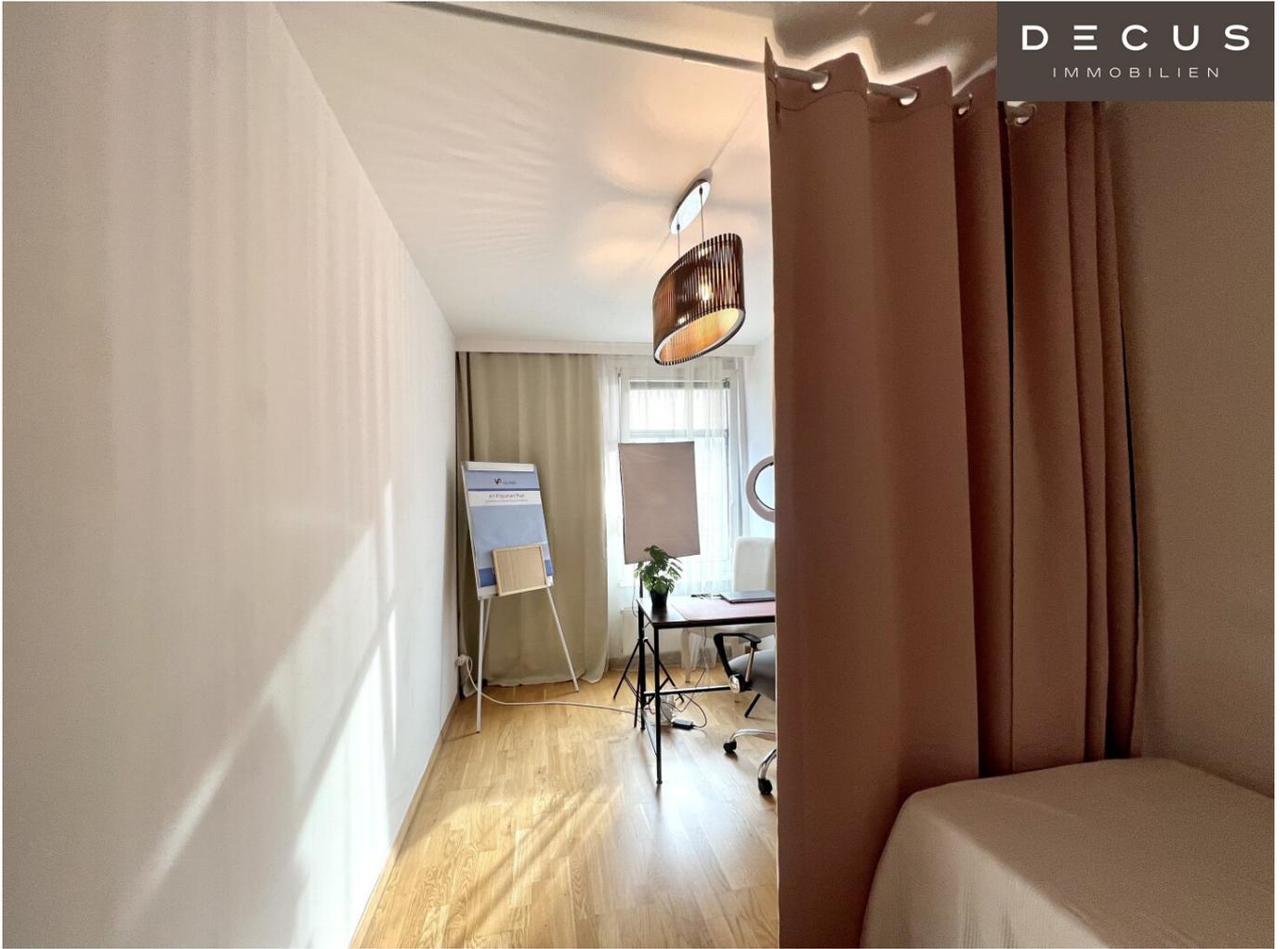


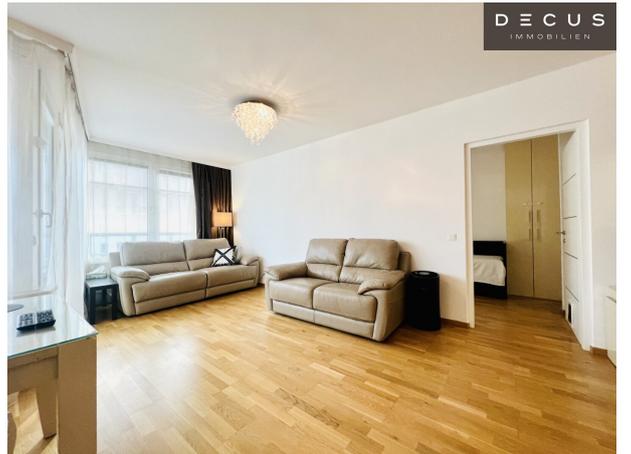
DECUS
IMMOBILIEN

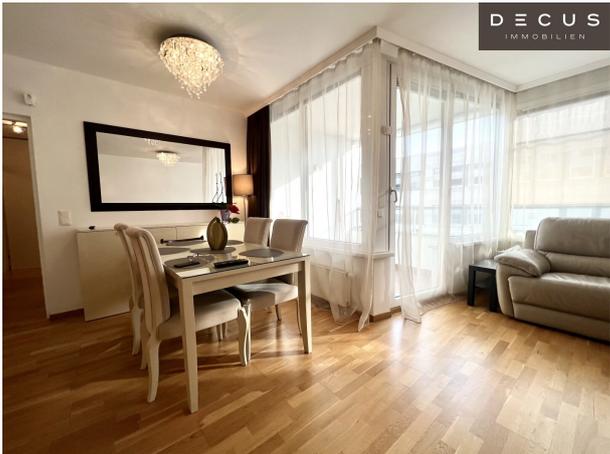
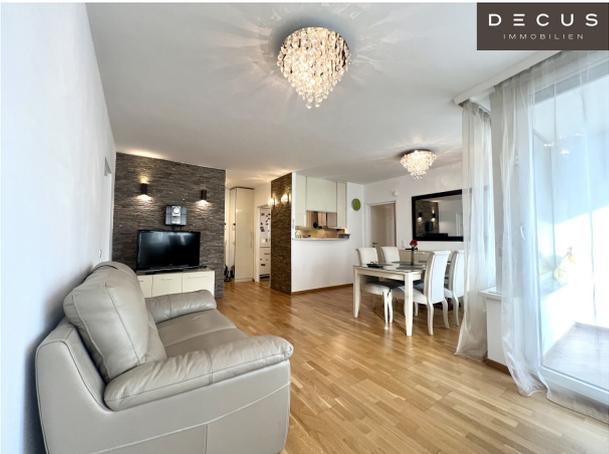


DECUS
IMMOBILIEN

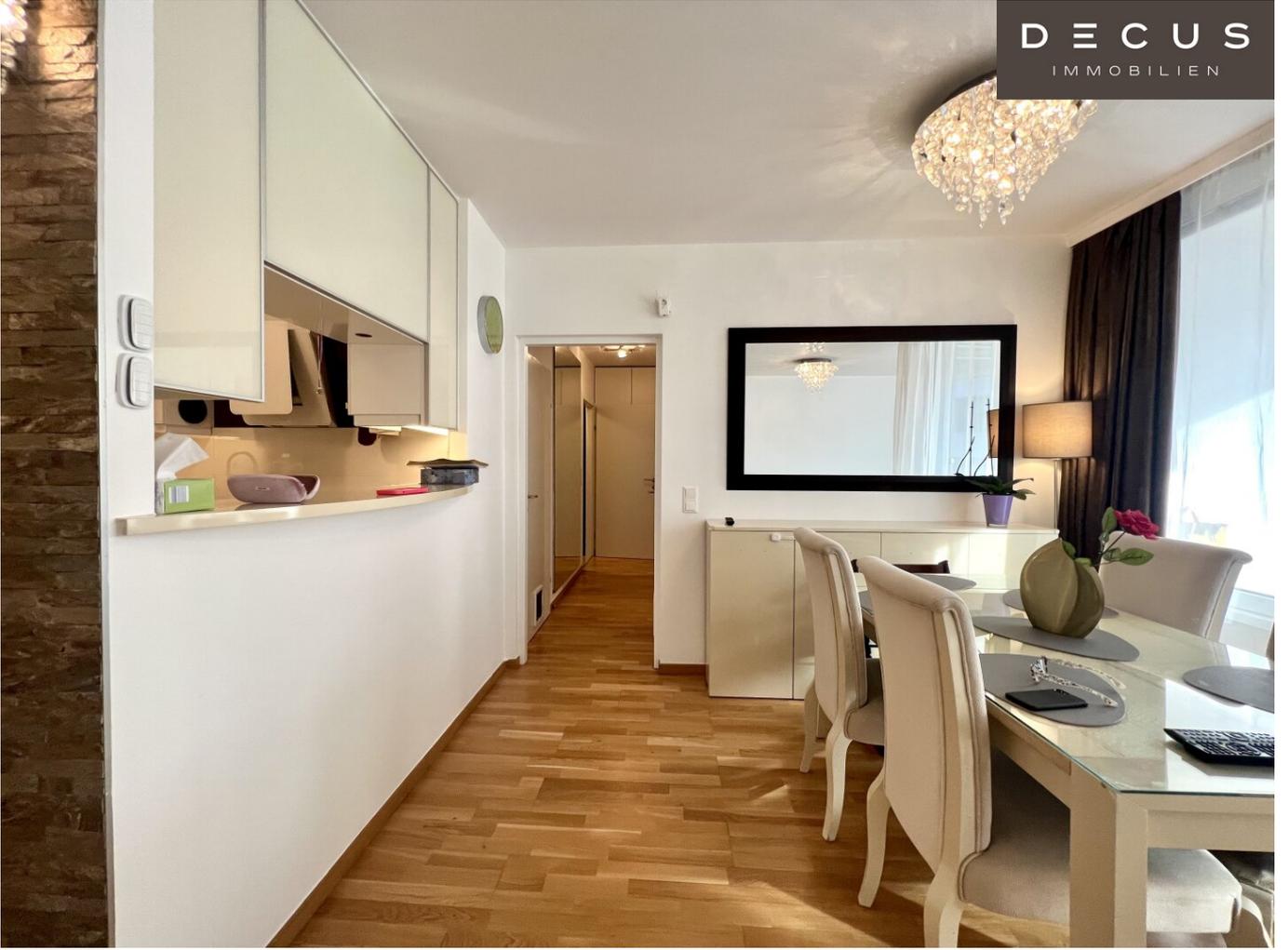




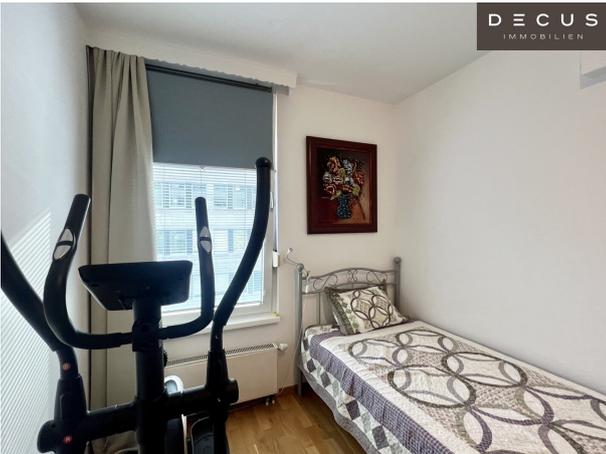




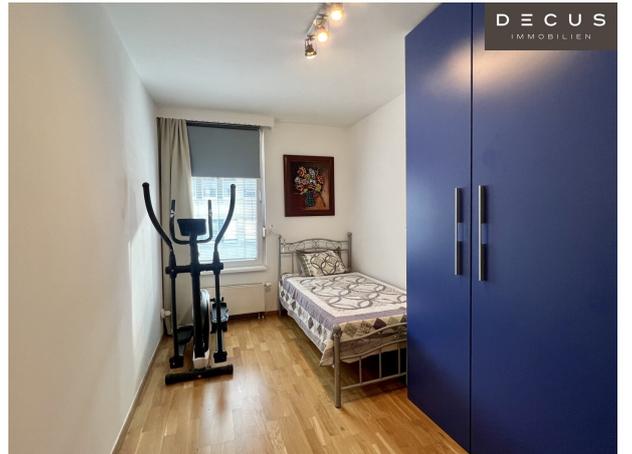
DECUS
IMMOBILIEN



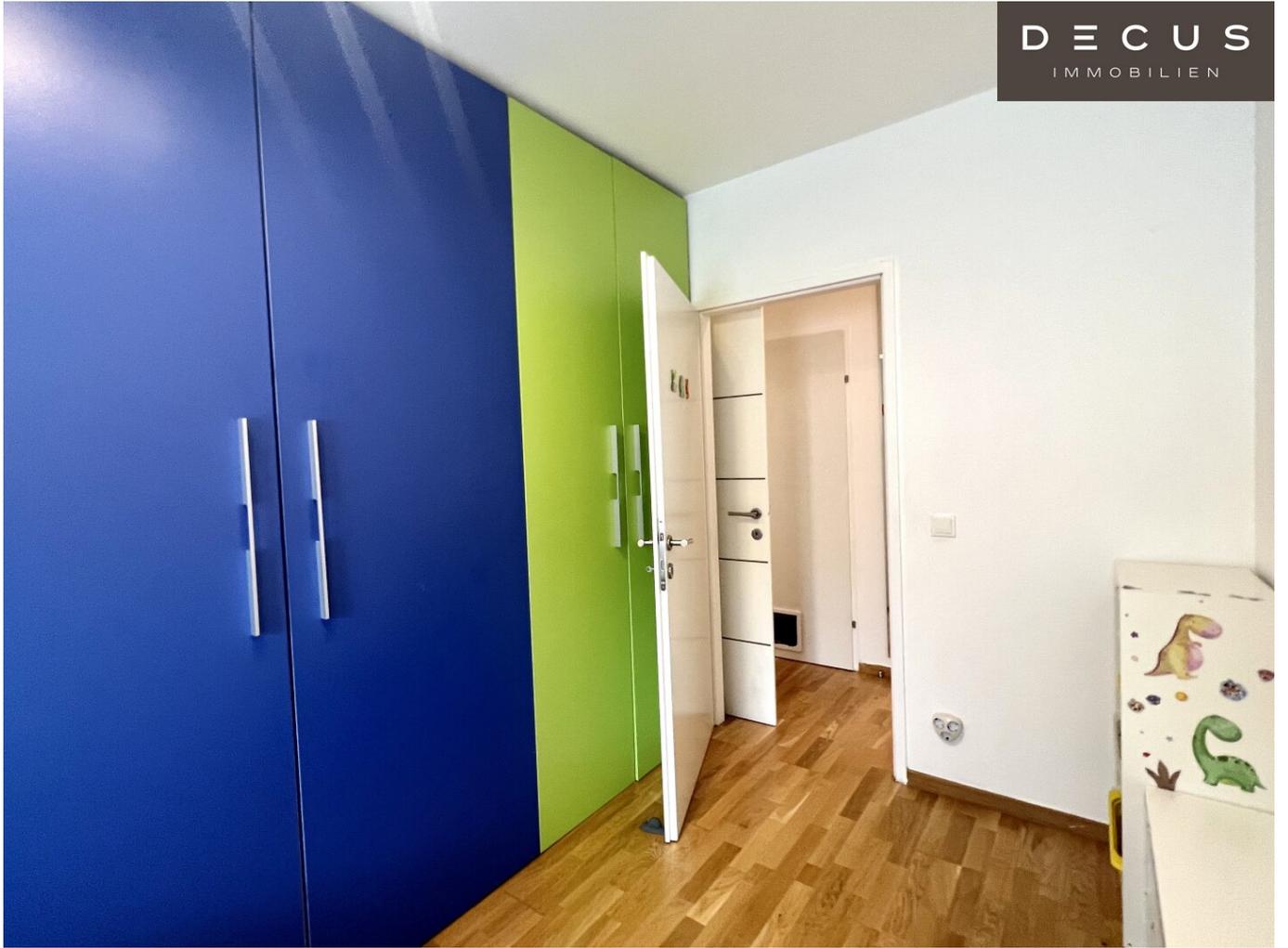
DECUS
IMMOBILIEN



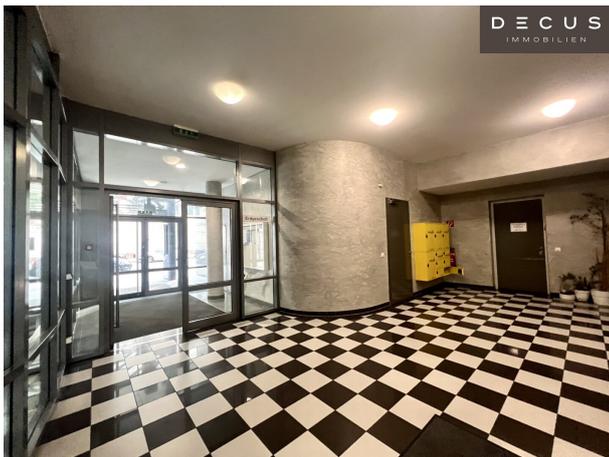
DECUS
IMMOBILIEN



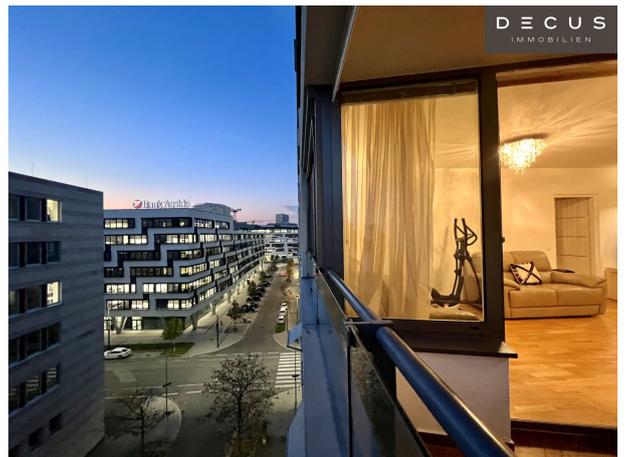
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS

IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Neubau, hauseigener Garagenplatz inklusive, Edel und modern möbliert

- **smarte Raumaufteilung**
- **Neubau**
- **hauseigener Garagenplatz**
- **barrierefrei**
- **drei Schlafzimmer, zwei davon mit eigenem Schrankraum**
- **2 WC's**
- **Designerküche mit Granitsteinarbeitsplatte**

Objekt und Ausstattung

Die Wohnung mit einer Loggia umfasst eine Gesamtfläche von ca.93 m² und liegt im 6. Liftstock eines gepflegten Neubauhauses aus dem Jahre 1997 . Diese traumhafte 4-Zimmer Neubauwohnung mit Garagenplatz befindet sich in sehr gutem Zustand. Die Wohnung besticht durch ihre edle Ausstattung. Alle Wohnräume sind mit Parkett ausgestattet. Die hochwertige Designerküche ist mit Granitarbeitsplatte und Markengeräten ausgestattet.

Raumaufteilung

Die Wohnung ist zentral begehbar. Aus dem Vorraum mit einem eingebauten Garderobenschrank gelangt man zu vier Zimmer - 1 Wohnzimmer mit Essbereich und 3 Schlafzimmer (2 Schlafzimmer sind mit angeschlossenem Schrankraum), Küche, Badezimmer, WC und Abstellraum. Das großzügige Wohnzimmer hat einen direkten Zugang zur Loggia (4,02 m²). Zur Ausstattung der Wohnung gehört Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche. Badezimmer und WC sind getrennt.

Lage und Umfeld

Die Liegenschaft ist im 2. Wiener Gemeindebezirk in der Leopold-Moses-Gasse in der Nähe von Lassallestraße situiert. Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Schulen stehen im fußläufigen Umkreis zur Verfügung. In der Nähe befindet sich der Wiener Prater und ist wenige Gehminuten entfernt. Ein weiteres Highlight ist die unmittelbare Nähe zur Donauinsel, wo man

bei einem gemütlichen Spaziergang richtig die Seele baumeln lassen kann.

In unmittelbarer Nähe befinden sich die Haltestellen der Autobuslinie 82A. Die Station Vorgartenstraße der U-Bahnlinie U1 befindet sich nur wenige Minuten entfernt. Die Station Praterstern der S-Bahnlinien und U-Bahnlinien U1 und U2 ist fußläufig erreichbar. Die Fahrzeit in die Wiener Innenstadt (Stephansplatz) beträgt rund 5 Minuten.

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 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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap