

# EXKLUSIVES WOHNEN BEIM KUTSCHERMARKT!



**Objektnummer: 1145423**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Canongasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	74,80 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	74,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	60,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 112,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,83
Kaufpreis:	675.000,00 €
Betriebskosten:	89,40 €
USt.:	8,94 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Resch**

DECUS Immobilien GmbH



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

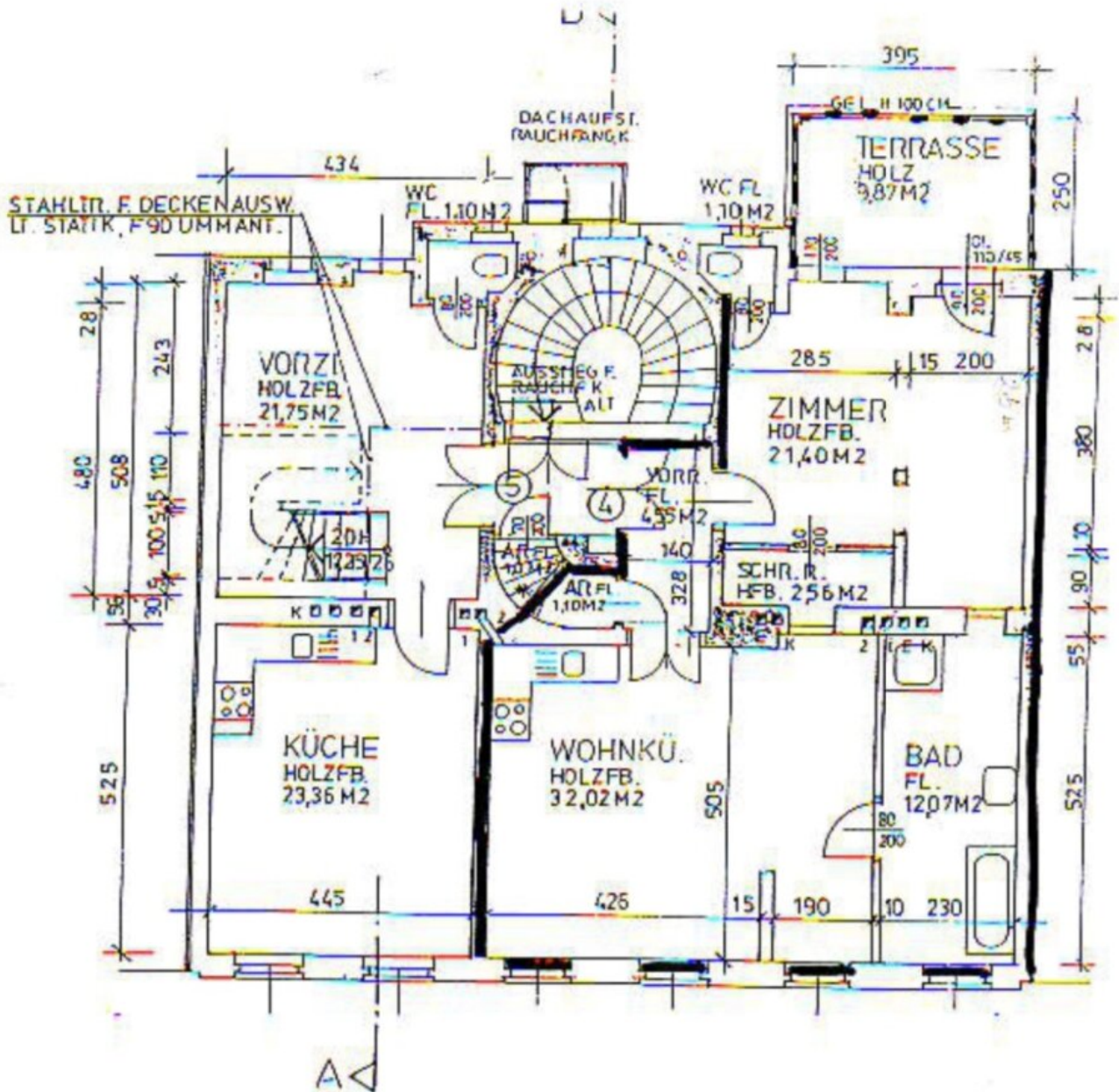


DECUS  
IMMOBILIEN









## Objektbeschreibung

WOHNEN BEIM KUTSCHERMARKT!

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in der begehrten Gegend von 1180 Wien!

Hier erwartet Sie eine großzügige und sonnendurchflutete Wohnung mit seiner ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ein Zuhause für außergewöhnlicher Eleganz.

Um die Jahrhundertwende erbauten Altbau befindet sich diese Wohnung im 2. Stock ohne Lift.

Im Eingangsbereich ist ein ca. 6m<sup>2</sup> großer Vorraum, von dem Sie in ein geräumiges Schlafzimmer gelangen. Ebenfalls haben Sie vom

Schlafzimmer einen Zugang zur Terrasse mit ca. 10m<sup>2</sup>, wo Sie gemütlich relaxen können.

Weiters gibt es im Schlafzimmer einen begehbaren Schrank und ein separates WC.

Vom Vorraum gelangen Sie weiter in eine Wohnküche mit einem Essbereich und einen offenen Kamin für wohlig warme Stunden in der

kalten Jahreszeit.

Das exklusives Badezimmer mit Dusche und einer Eckbadewanne sowie einen Waschtisch ist mit Terrakotten-Fliesen ausgestattet.

Im Wohnzimmer befindet sich ein gepflegter Schiffboden.

Beheizt wird mit einer Gastherme.

Das Haus verfügt noch über einen Garten, der im Innenhof liegt, wovon ca. 60m<sup>2</sup> incl. einer Laube der Ihnen zur Verfügung steht.

Die weiteren Parzellen werden von den anderen Hausbewohnern benützt. Ebenfalls befindet sich eine Kellerabteil bei der Wohnung.



Diese Wohnung ist ab 1.4.2025 zu beziehen.

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 Claudia Resch** unter der Mobilnummer **+43 699 170 56 271** und per E-Mail unter **resch@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 <500m  
Krankenhaus <250m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap