

**ANLAGE | DACHTERRASSE | MODERNSTE BAUWEISE |  
ERSTBEZUG**



**Objektnummer: 1150117**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß       |
| Land:                         | Österreich                  |
| PLZ/Ort:                      | 1190 Wien                   |
| Baujahr:                      | 2024                        |
| Zustand:                      | Erstbezug                   |
| Alter:                        | Neubau                      |
| Wohnfläche:                   | 111,54 m²                   |
| Zimmer:                       | 4                           |
| Bäder:                        | 2                           |
| WC:                           | 2                           |
| Balkone:                      | 1                           |
| Terrassen:                    | 1                           |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 30,66 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,69              |
| Kaufpreis:                    | 844.000,00 €                |
| Provisionsangabe:             |                             |

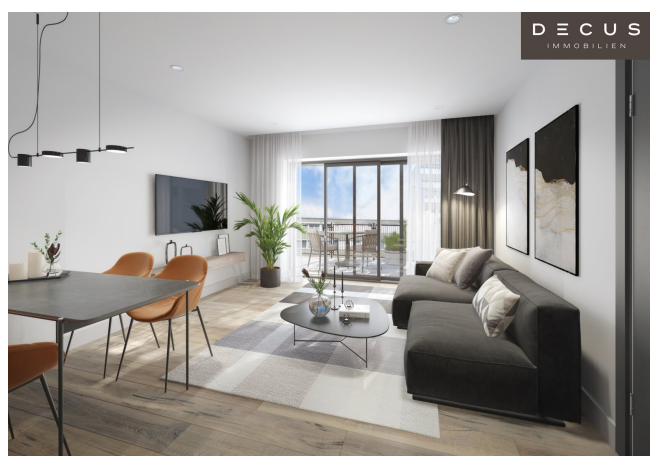
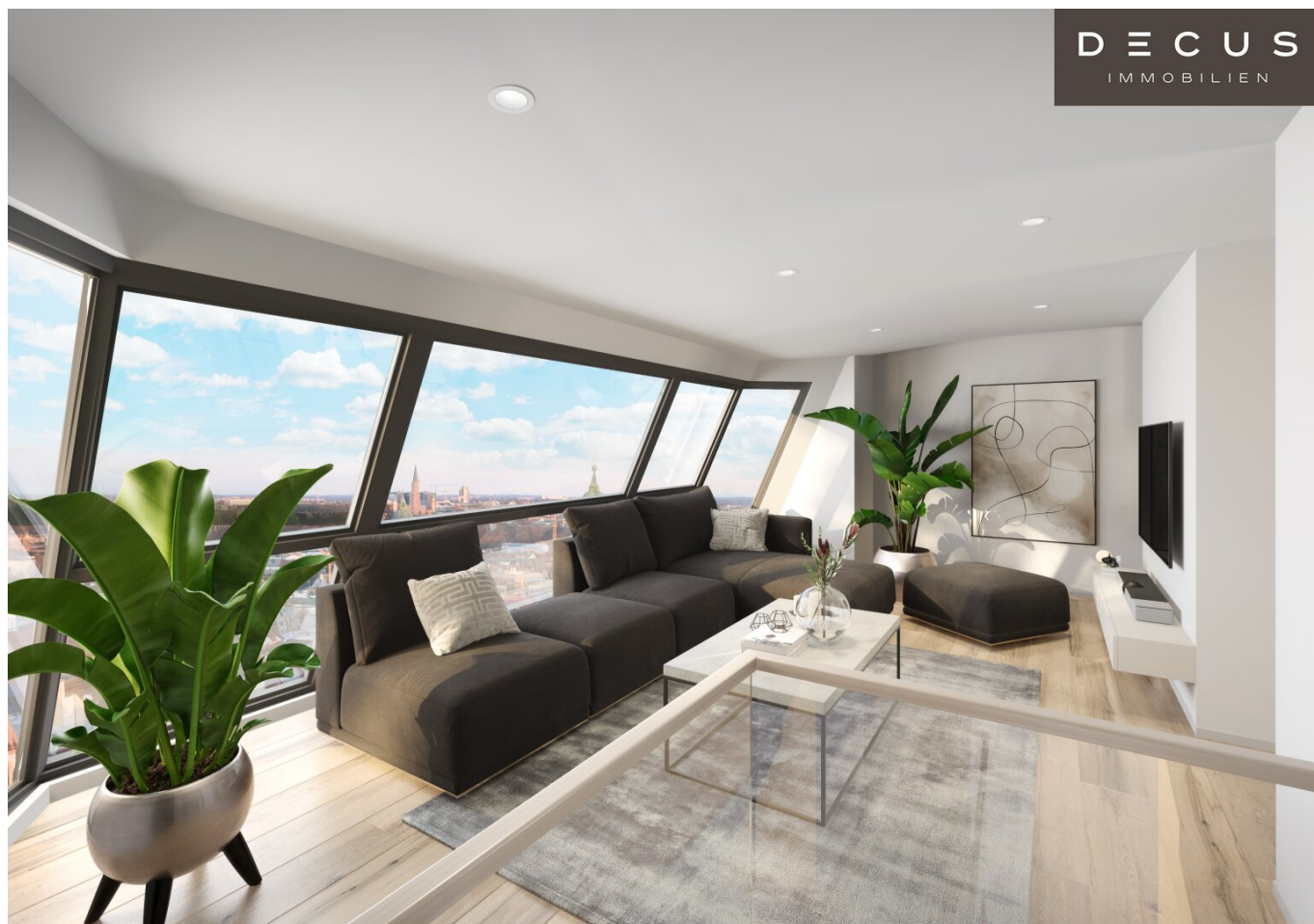
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Laura Kowalczyk**

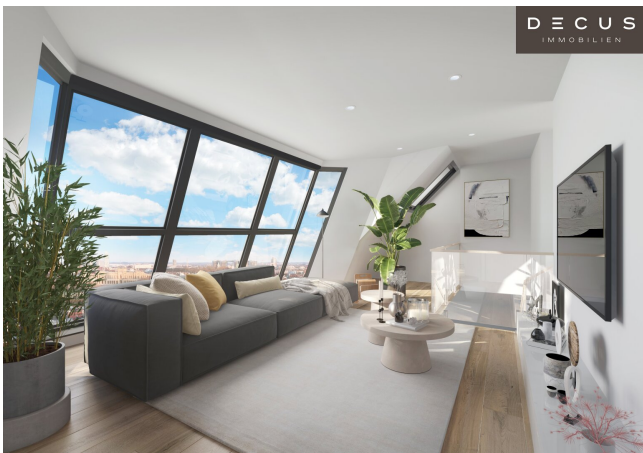
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN







DECUS  
IMMOBILIEN



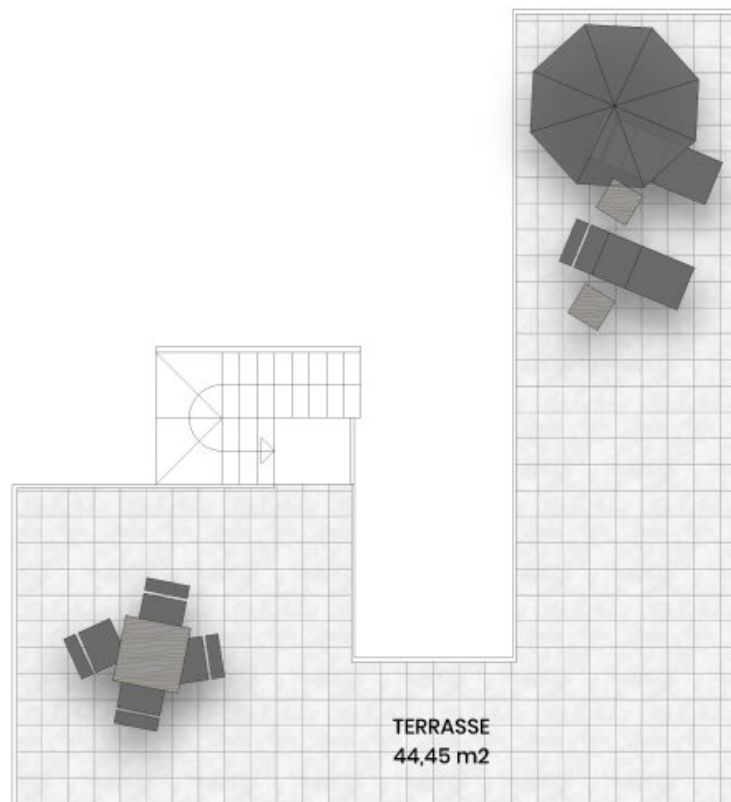
1 DACHGESCHOSS



2 DACHGESCHOSS



DECUS  
IMMOBILIEN



DACHDRAUFSICHT

## Objektbeschreibung

In einer der besten Lagen Wiens, der Barawitzkagasse 32, entstehen fünf exklusive Dachgeschosswohnungen, die modernes Wohnen auf höchstem Niveau bieten. Die Fertigstellung ist September 2025 geplant.

Mit Wohnflächen zwischen 62 und 111 m<sup>2</sup> und großzügigen Außenbereichen von 9 bis 65 m<sup>2</sup>, darunter Balkone und Dachterrassen, genießen Sie private Rückzugsorte mit beeindruckender Aussicht. Helle 2- bis 4-Zimmer-Grundrisse bieten Platz für Singles, Paare und Familien; edle Materialien und eine hochwertige Bauweise schaffen ein luxuriöses Wohngefühl.

### Ihre Vorteile:

- **Exklusive Lage** im 19. Bezirk, einer der besten Wohngegenden Wiens.
- **Luxuriöse Ausstattung** mit modernster Architektur und stilvollen Materialien.
- **Großzügige Außenflächen** für sonnige Stunden auf Balkon oder Dachterrasse.
- **Flexible Grundrisse** für jedes Lebensmodell.
- **Fertigstellung März 2024**

Sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause in dieser einzigartigen Immobilie und erleben Sie urbanes Wohnen mit Stil und Komfort!

### Ausstattung:

- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Isolierverglaste Holzfenster (3-fach Verglasung) mit Sonnenschutz
- Aufzug

- Massivholz-Eingangstüren, einbruch- und brandhemmend
- Hochwertige Sanitärinstallationen und E-Sprossenheizkörper in den Bädern
- Elektroverteiler mit FI-Schalter, SAT-TV und Telefon vorinstalliert
- Belagsfertige Übergabe, schlüsselfertig auf Wunsch

**Besonderheiten:** Die Wohnungen werden belagsfertig übergeben. Auf Wunsch bieten wir auch eine schlüsselfertige Ausführung an, um Ihren individuellen Anforderungen gerecht zu werden. Erleben Sie ein einzigartiges Wohngefühl in einem modernen und stilvollen Ambiente in einer der begehrtesten Lagen Wiens.

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 Laura Kowalczyk** unter der Mobilnummer **+43 660 157 59 35** und per E-Mail unter **kowalczyk@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-, Keller- 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 <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap