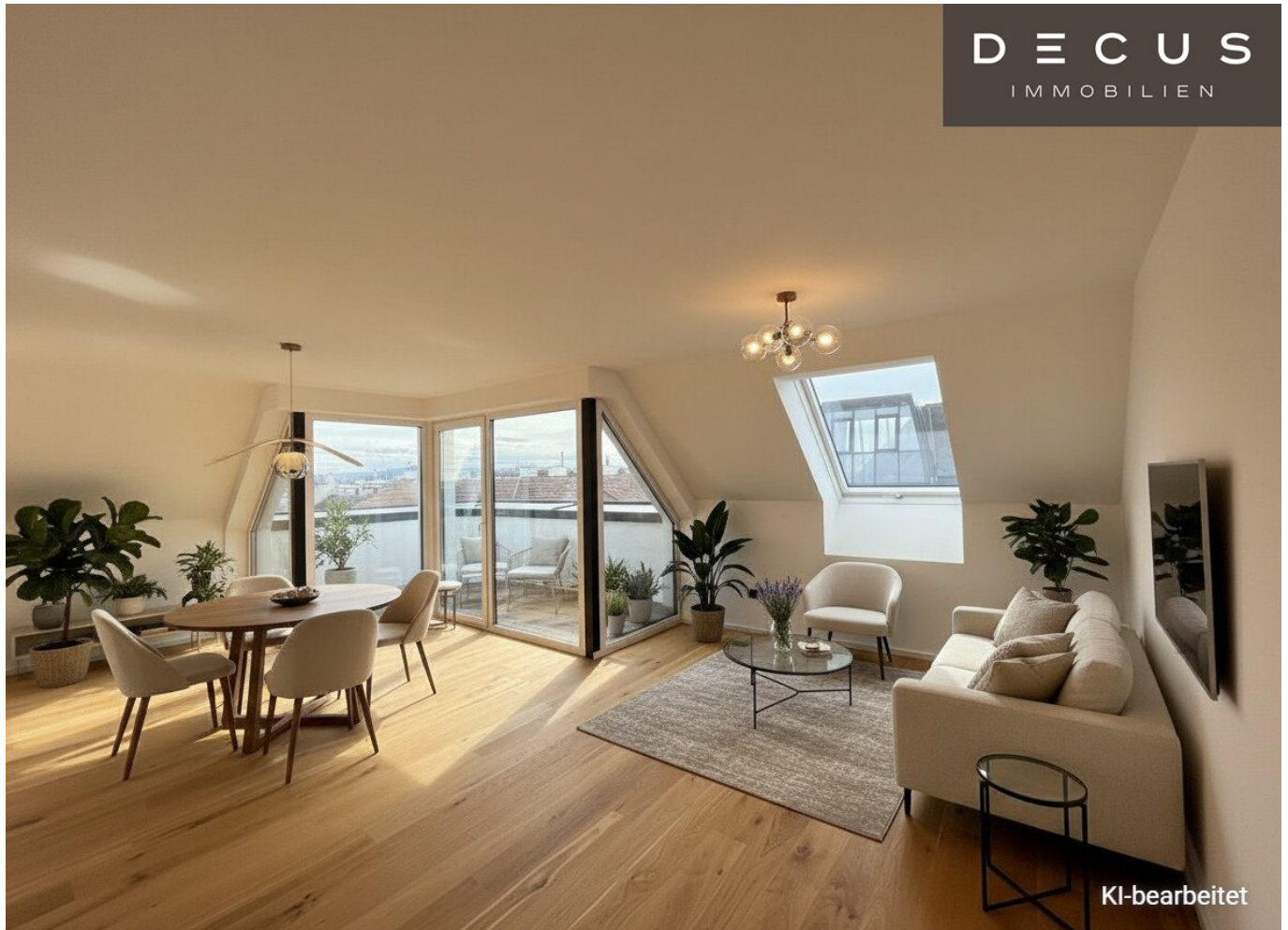


**WOHNEN MIT GLORIETTEBLICK | ELEGANTE
DACHGESCHOSSWOHNUNG | 2 ZIMMER | 2 TERRASSEN**



Wohnzimmer - KI bearbeitet

Objektnummer: 1151680

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,24 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	499.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

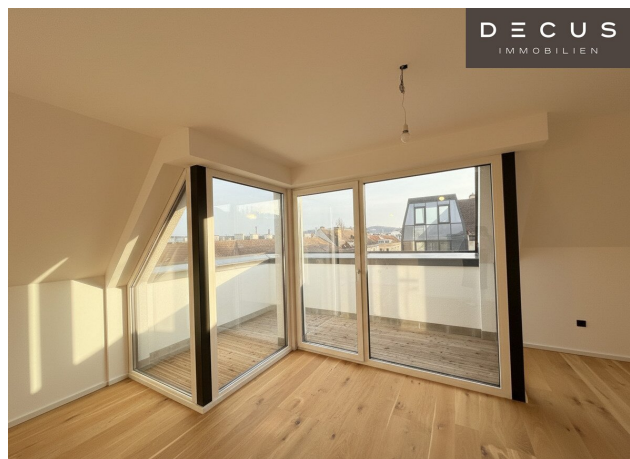
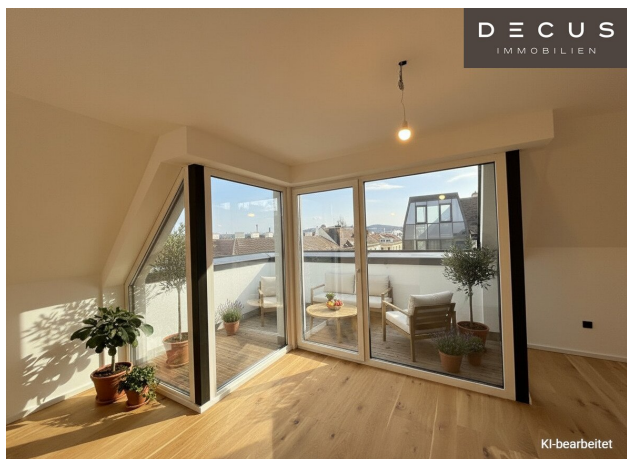
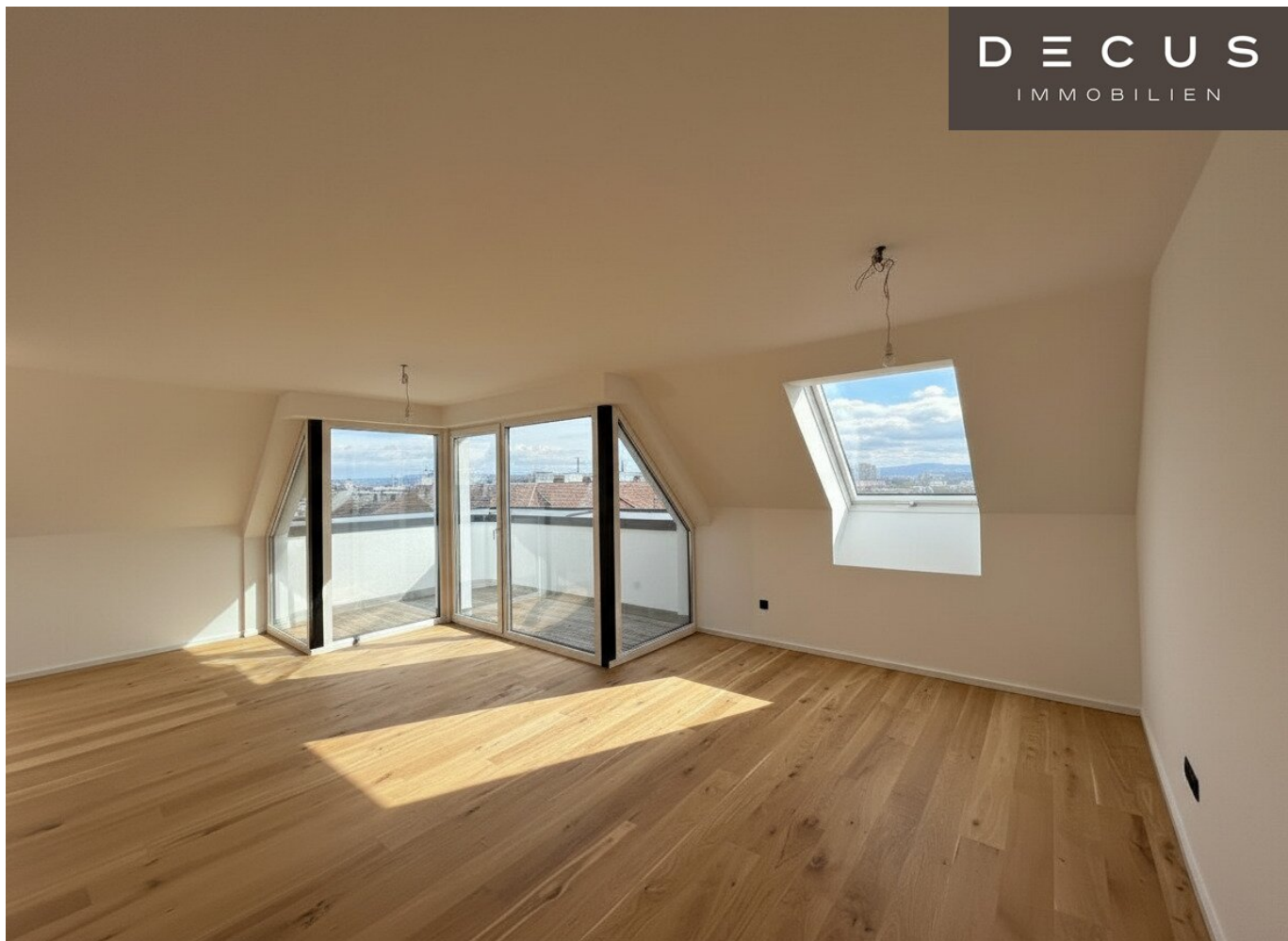


Laura Kowalczyk

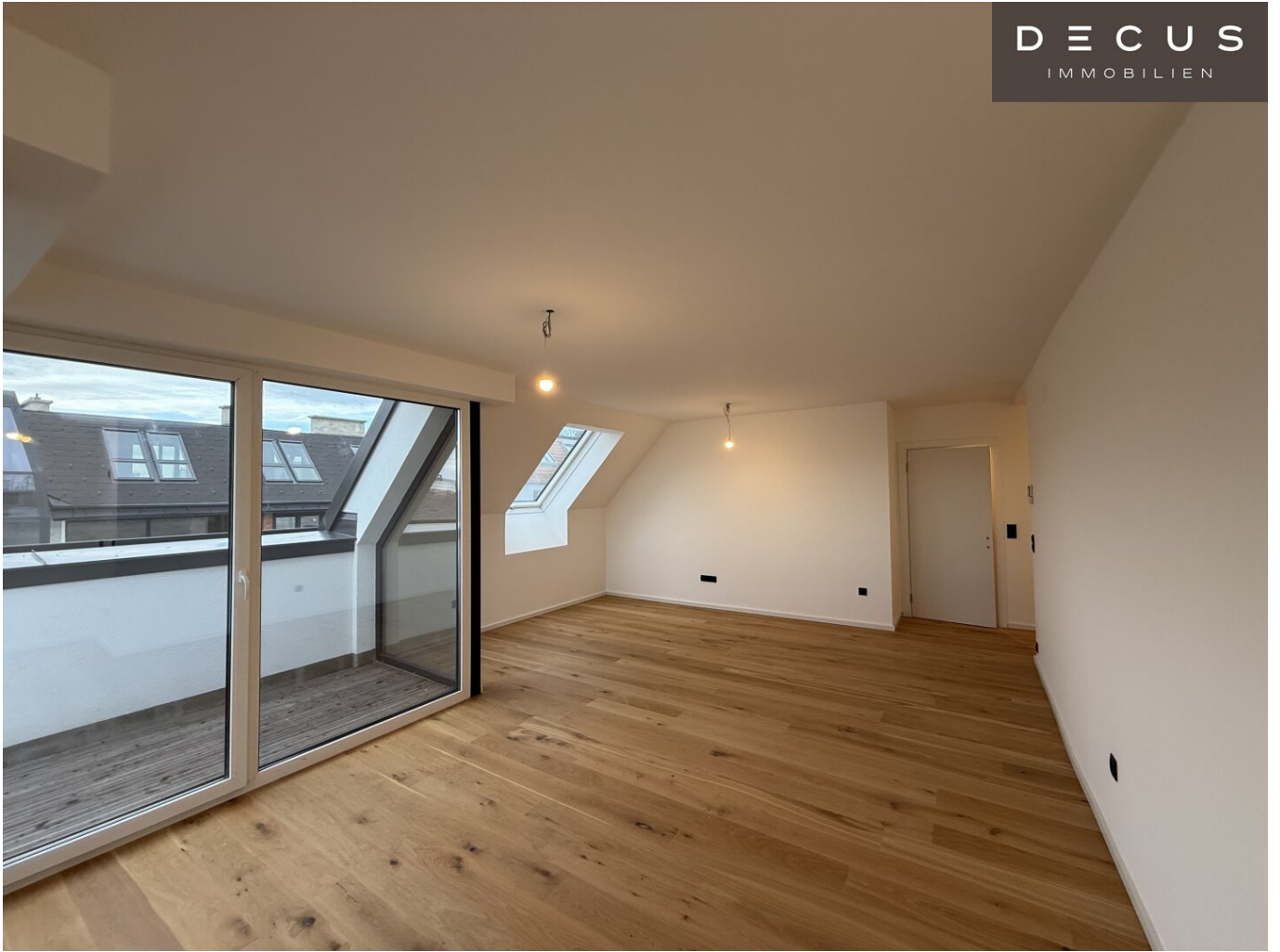
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

T +43 660 157 59 35
H +43 660 157 59 35
F +43 1 35 600 10

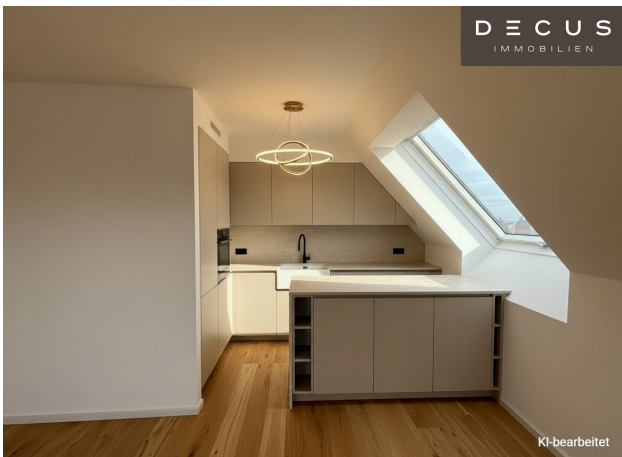
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



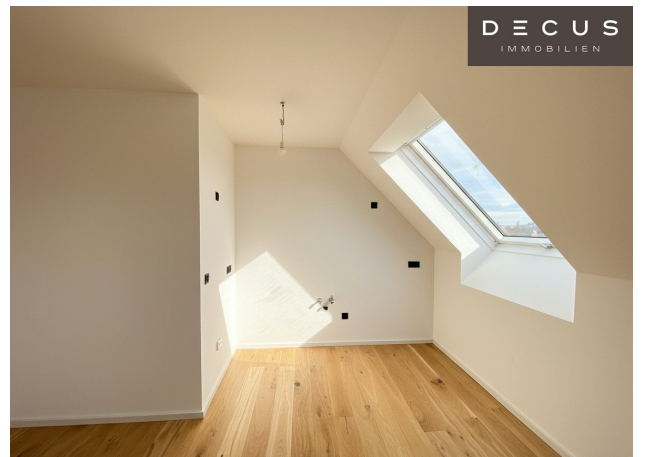
DECUS
IMMOBILIEN

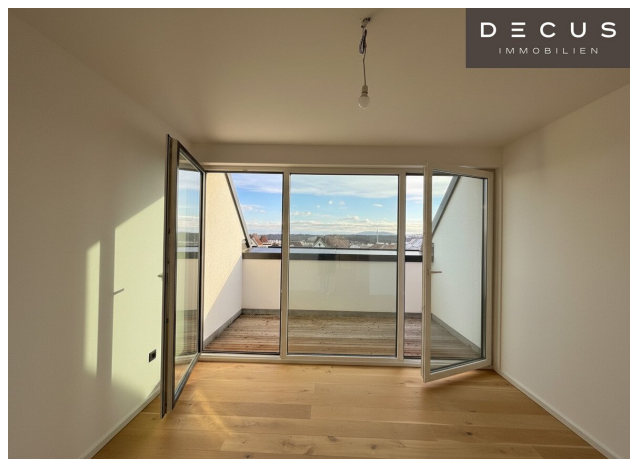
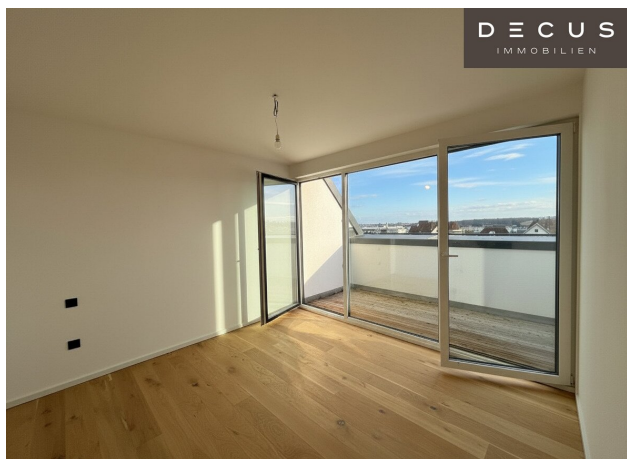
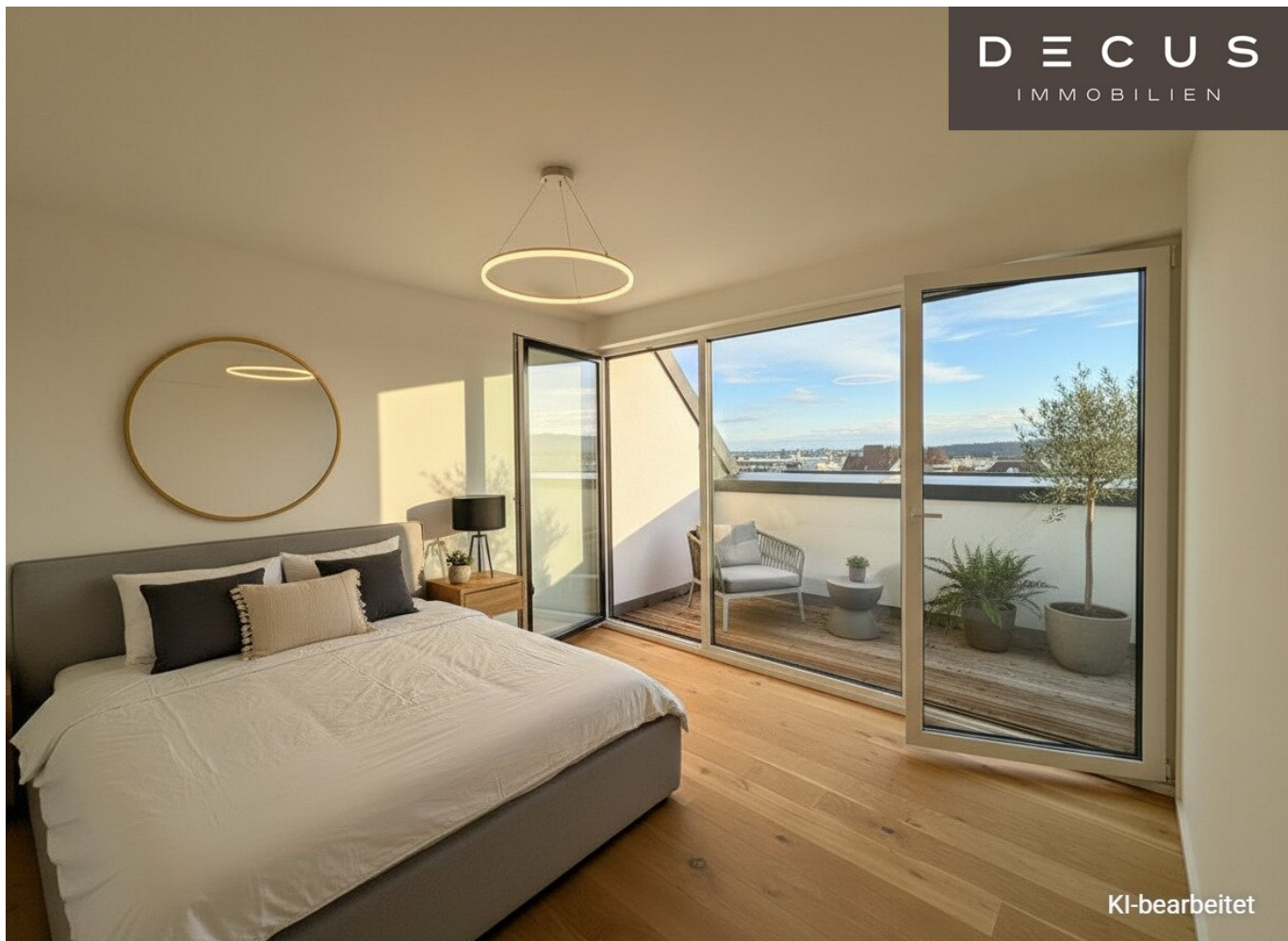


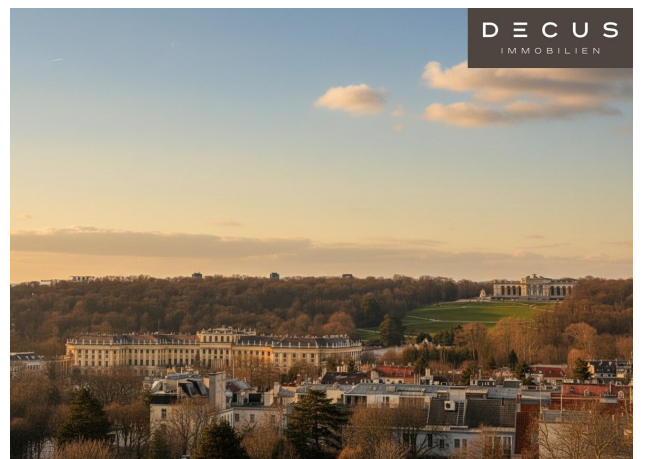
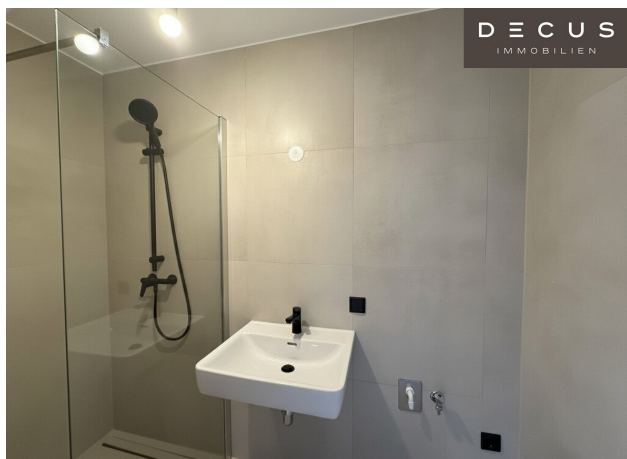
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

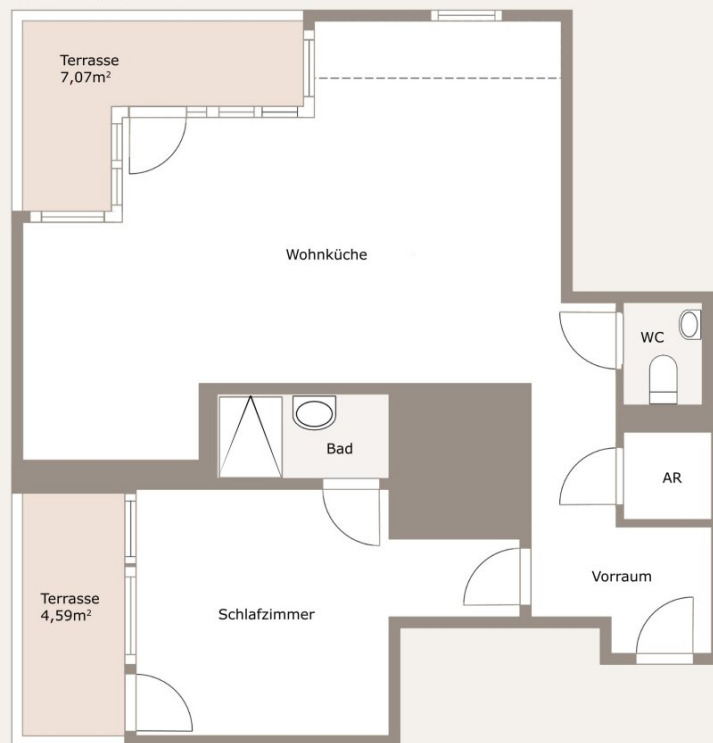






Top 4D - schematischer Grundriss

DECUS
IMMOBILIEN



Wohnnutzfläche: 61,24m²

Wohnbereich
Schlafzimmer
Bad
WC
AR
Vorraum

Terrassen: 11,66m²

Objektbeschreibung

Elegante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zwei Terrassen & Gloriettenblick

Diese außergewöhnlich schöne 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung vereint modernes Wohngefühl, hochwertige Ausstattung und seltene Freiflächen zu einem besonders stimmigen Zuhause. Zwei Terrassen – jeweils dem Wohn- und dem Schlafbereich zugeordnet – verleihen der Wohnung ein hohes Maß an Privatsphäre und Wohnqualität.

Der offen gestaltete **Wohn- und Essbereich** präsentiert sich hell, großzügig und einladend. Von hier aus ist die **erste Terrasse direkt begehbar**, die den Wohnraum harmonisch nach außen erweitert und einen beeindruckenden **Ausblick in Richtung Gloriette** bietet – ein besonderes Highlight, das dem Wohnen im Dachgeschoss eine außergewöhnliche Atmosphäre verleiht.

Das **Schlafzimmer** ist als ruhiger Rückzugsort konzipiert und verfügt ebenfalls über einen **direkten Zugang zu einer eigenen Terrasse**, die morgendliche Ruhe und entspannte Abendstunden ermöglicht. Angrenzend befindet sich das **Badezimmer**, das direkt vom Schlafzimmer aus begehbar ist und den privaten Bereich elegant abrundet.

Hochwertige Materialien, eine klare Linienführung und moderne Haustechnik schaffen ein zeitloses, stilvolles Wohnambiente. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen das offene Raumgefühl, während die beiden Terrassen zusätzlichen Freiraum mit besonderem Ausblick bieten.

Diese Dachgeschosswohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Qualität, Ruhe und ein außergewöhnliches Wohngefühl mit Aussicht legen – ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Genießen.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap