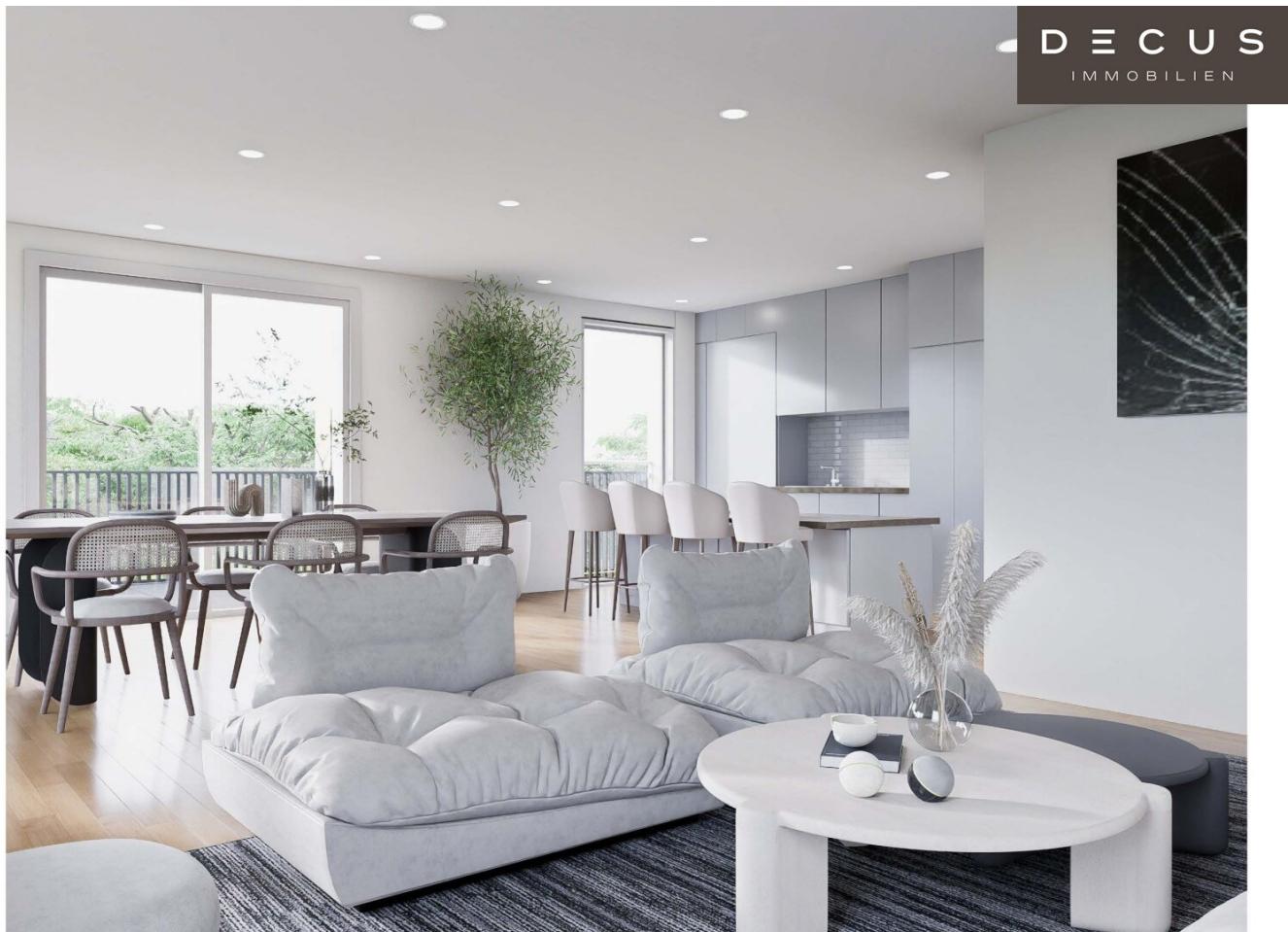


# GROSSZÜGIGES WOHNEN IN GRÜN-RUHELAGE | MODERNER ERSTBEZUG



**Objektnummer: 1151807**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	113,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	899.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

PROVISIONSFREI

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



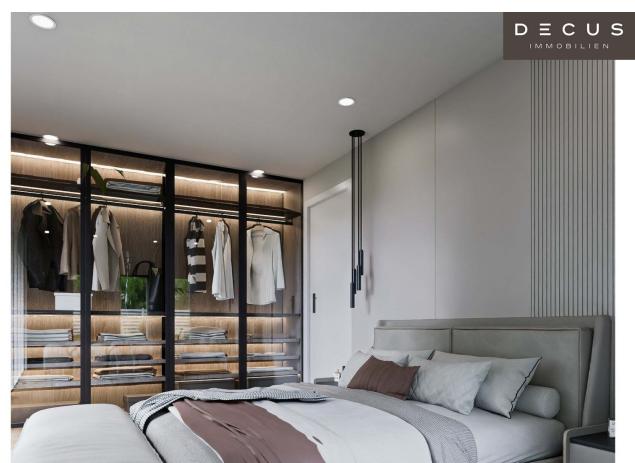
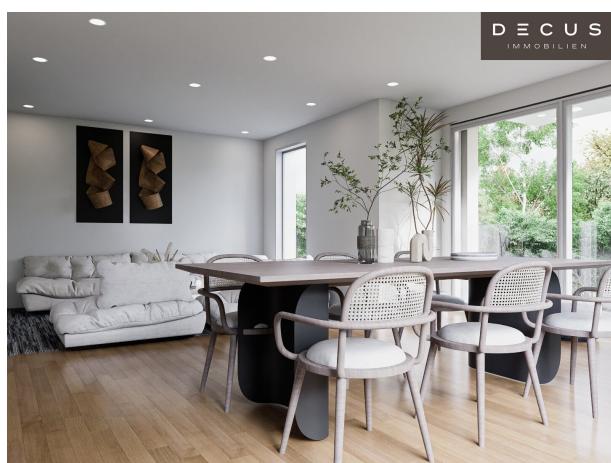
**Nikolaus Karigl**

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12

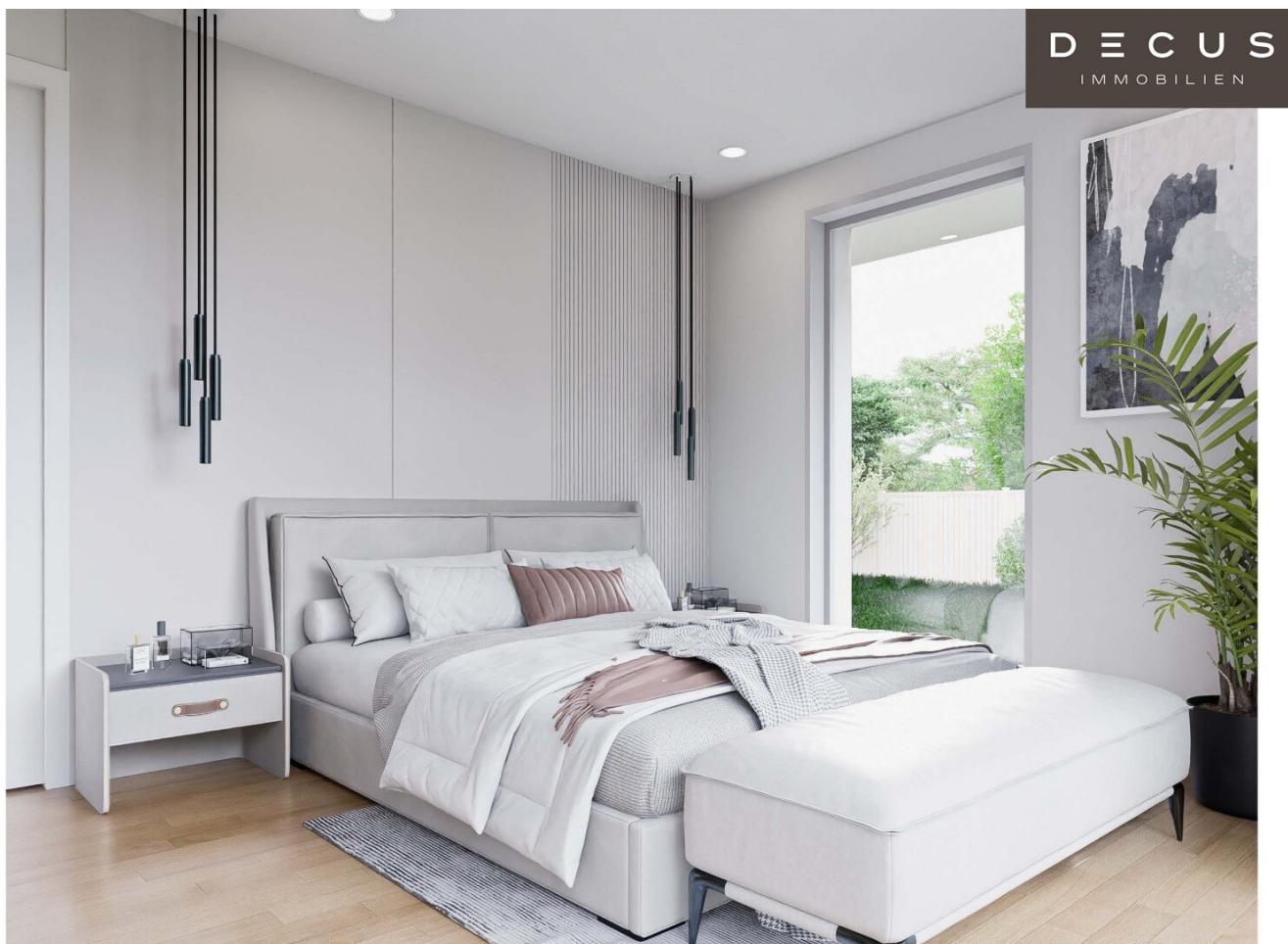
D E C U S  
IMMOBILIEN



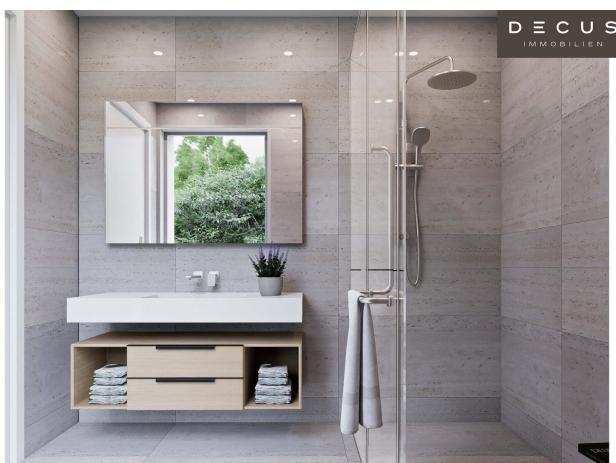
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



D E C U S

## IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## URBANES WOHNEN TRIFFT AUF GRÜNE LEBENSQUALITÄT

Am Fuße des Wilhelminenbergs entsteht ein hochwertiges Wohnprojekt, das urbanen Komfort mit naturnaher Lebensqualität verbindet. Die moderne, zeitlos klare Architektur legt den Fokus auf Großzügigkeit, Licht und ein harmonisches Wohngefühl und fügt sich sensibel in die gewachsene Umgebung ein. Eine ruhige, abgestimmte Farb- und Materialwahl unterstreicht den hochwertigen Charakter des Hauses.

Das Wohngebäude umfasst vier exklusive Wohneinheiten, wobei sich jede Wohnung über ein eigenes Stockwerk erstreckt und dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre bietet. Die Dachgeschoßwohnung ist als großzügige Maisonette ausgeführt und überzeugt mit beeindruckenden Raumhöhen, mehreren Ebenen sowie weitläufigen Terrassen mit Ausblick über Wien.

Die moderne Bauweise in Kombination mit einer energieeffizienten Luft-Wärmepumpe, Fußbodenheizung sowie Deckenkühlung sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort und nachhaltige Energieeffizienz. Großzügige Fensterflächen mit hochwertiger Holz-Aluminium-Ausführung, außenliegendem Sonnenschutz und Dreifachverglasung schaffen helle, angenehme Wohnräume.

Private Freiräume in Form von Balkonen, Terrassen und einem Eigengarten bei der Gartenwohnung erweitern den Wohnraum ins Freie und ermöglichen aus jeder Wohnung einen angenehmen Blick ins Grüne. Eine barrierefreie Erschließung, Lift, Tiefgarage sowie praktische Allgemeinräume runden das durchdachte Gesamtkonzept ab.

Eine Tiefgarage ist im Haus vorhanden; für jede Wohnung ist ein Stellplatz vorgesehen, der optional gegen Aufpreis erworben werden kann.

## HIGHLIGHTS

- Vier exklusive Wohnungen, jeweils ein Stockwerk pro Einheit

- Dachgeschoss-Maisonette über mehrere Ebenen mit Terrassen und Weitblick
- Private Außenflächen für jede Wohnung (Garten, Balkon oder Terrasse)
- Moderne, energieeffiziente Haustechnik mit Luft-Wärmepumpe, Fußbodenheizung und Deckenkühlung
- Hochwertige Ausstattung mit Eichenparkett, Feinsteinzeug, Markensanitärobjecten und Raffstores
- Holz-Aluminium-Fenster mit Dreifachverglasung und großzügigen Fensterflächen
- Barrierefreier Zugang, Lift, Tiefgarage, großzügige Lagermöglichkeiten
- Ruhige Lage in grüner Umgebung am Fuße des Wilhelminenbergs

## **GROSSZÜGIGE FAMILIENWOHNUNG MIT LOGGIA UND BALKON**

Diese lichtdurchflutete Familienwohnung im 2. Obergeschoss überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein besonders angenehmes Wohngefühl. Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und wird durch große Fensterflächen mit viel Tageslicht versorgt, was eine freundliche und offene Atmosphäre schafft.

Die Kombination aus Loggia und Balkon erweitert den Wohnraum auf ideale Weise und bietet sowohl geschützte als auch offene Außenflächen. Dadurch entstehen vielseitige Rückzugsorte im Freien – perfekt für entspannte Stunden, unabhängig von Wetter oder Jahreszeit.

Gut proportionierte Zimmer, klar strukturierte Bereiche und die harmonische Verbindung von Innen- und Außenraum machen diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für Familien oder all jene, die Wert auf Komfort, Großzügigkeit und hochwertige Wohnqualität legen.

## Raumaufteilung:

- Vorraum
- Großzügige Wohnküche mit Zugang zu Loggia und Balkon
- Drei Schlafzimmer mit angenehmen Raumproportionen
- Badezimmer
- Separates WC
- Wirtschaftsraum

## Flächen:

- Wohnfläche ca. 113 m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 6 m<sup>2</sup>
- Loggia ca. 4 m<sup>2</sup>

## DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nikolaus Karigl** unter der Mobilnummer **+43 660 45 434 59** und per E-Mail unter **karigl@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**[www.decus.at](http://www.decus.at) | [office@decus.at](mailto: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-/Werkswohnungen. 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 <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap