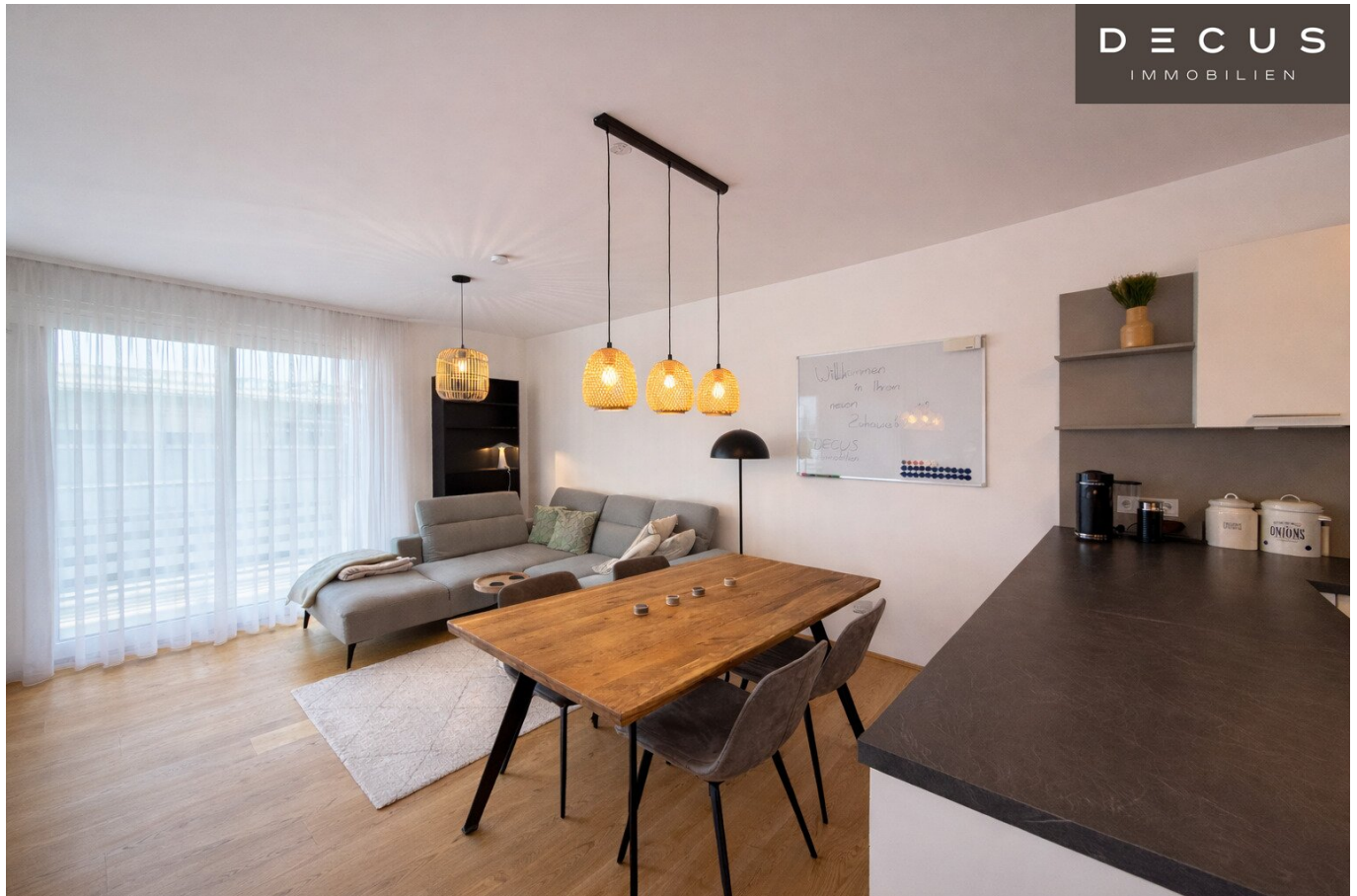


**GROSSARTIGE 2-ZIMMER WOHNUNG | VOLL MÖBLIERT
& MODERN | 2 TERRASSEN | MIT GARAGENPLATZ |
RUHIGE LAGE**



Objektnummer: 1152381

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Finsterergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,54 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,24 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	490.000,00 €
Provisionsangabe:	

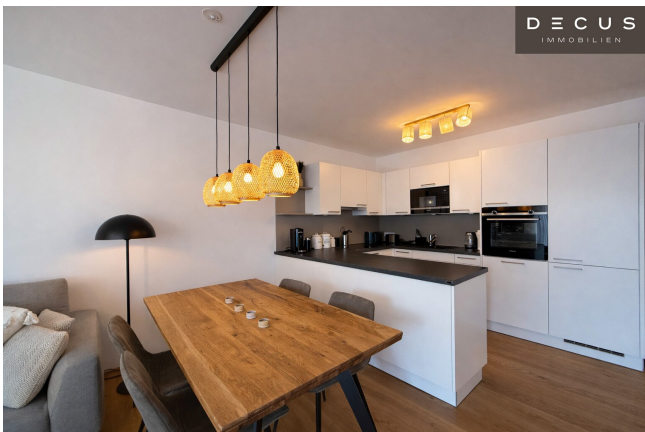
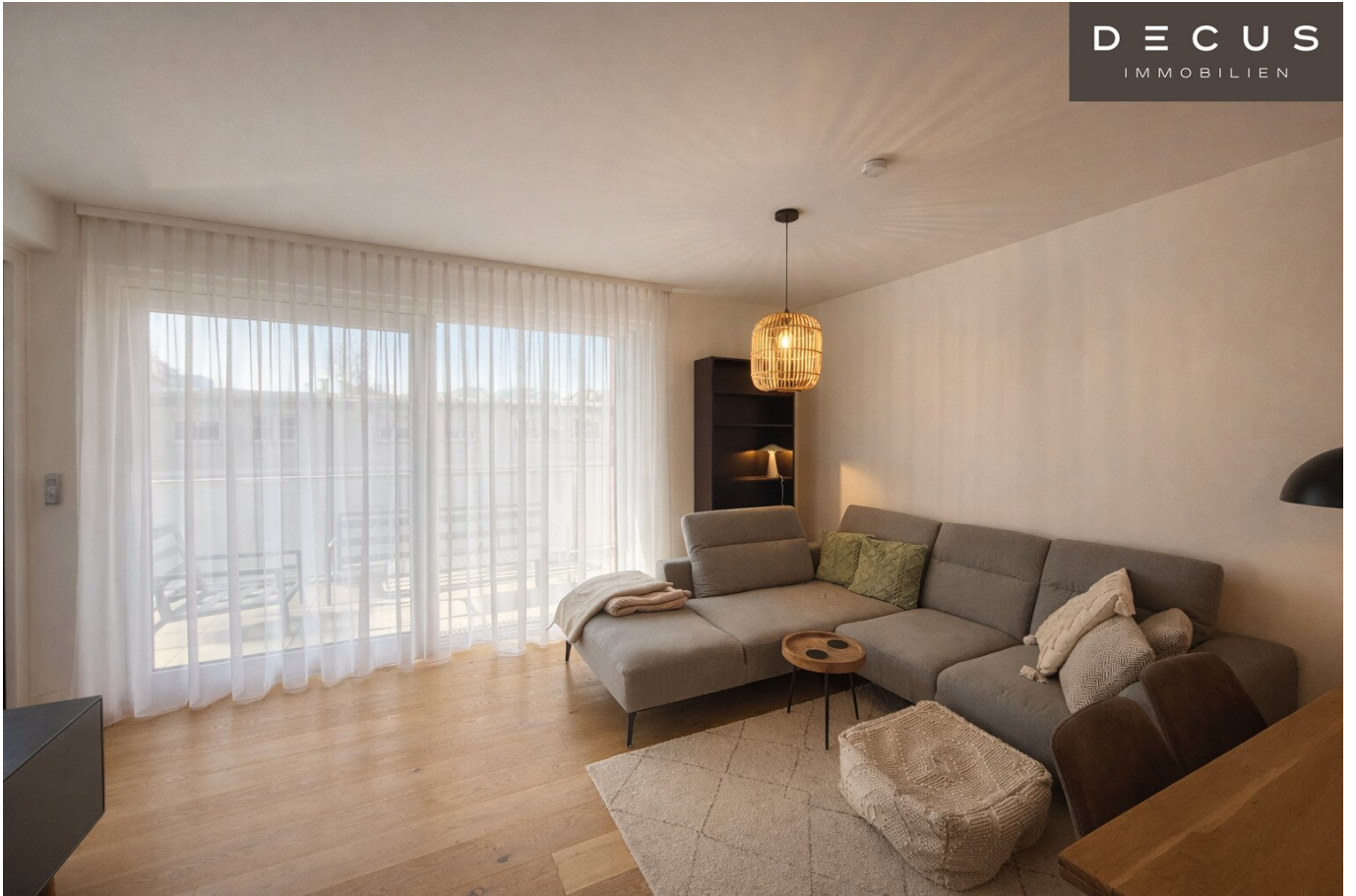
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

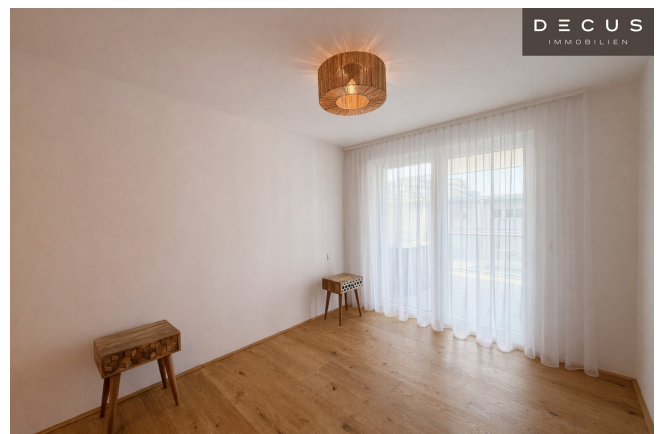
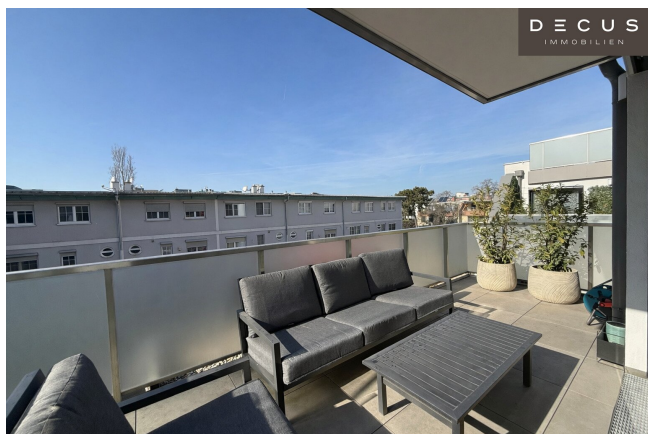
Ihr Ansprechpartner

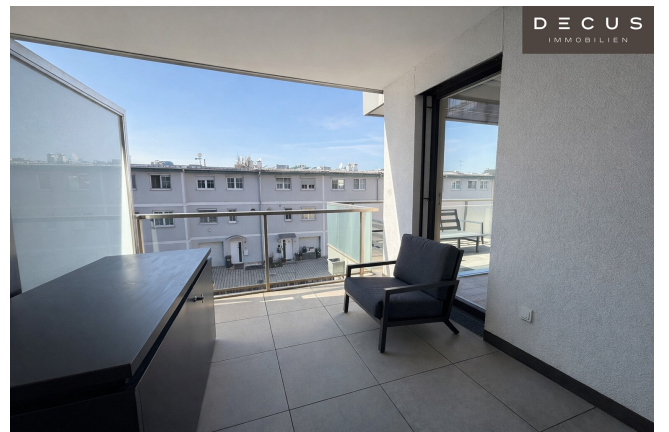
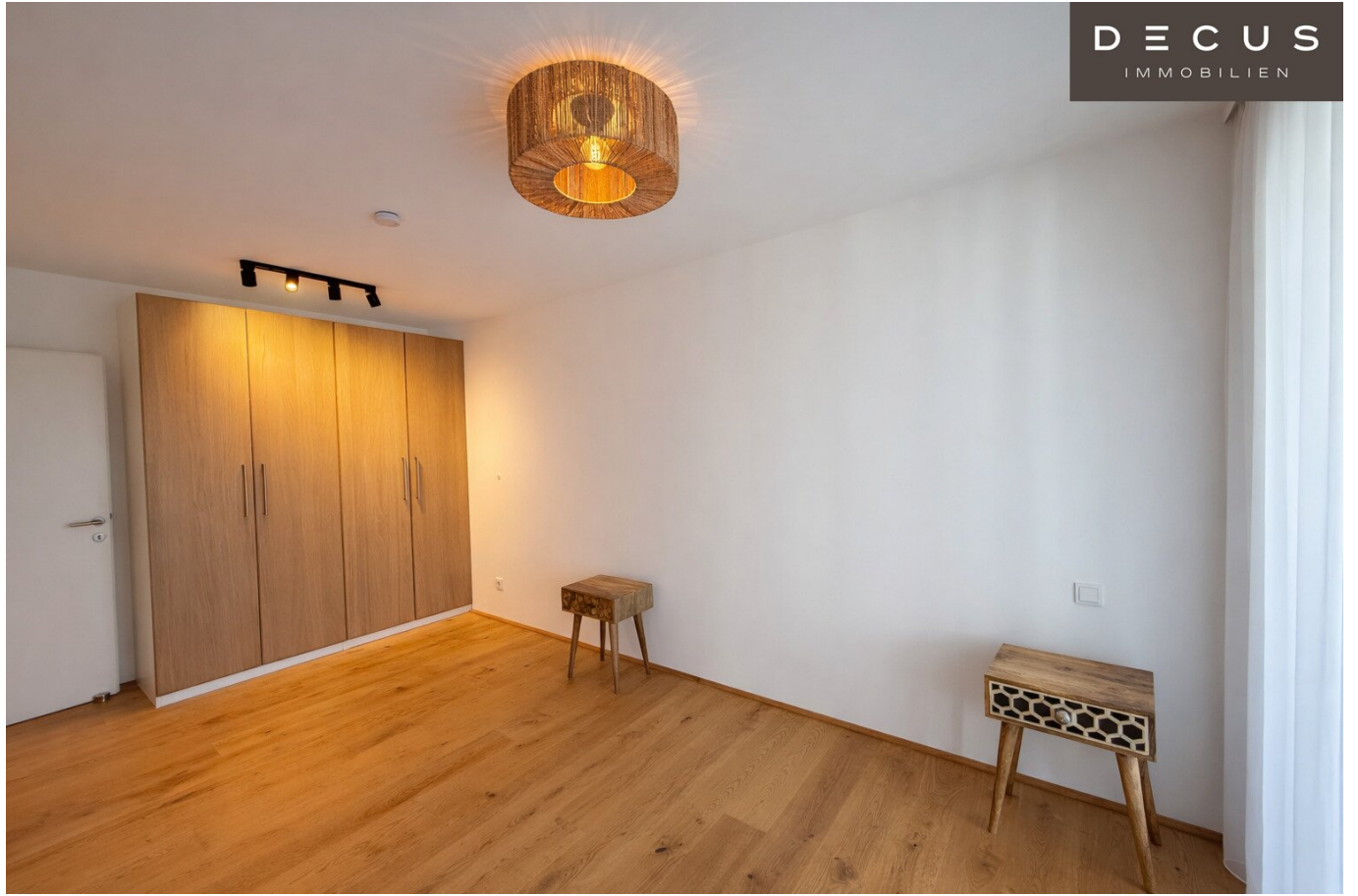


Laura Kowalczyk

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











Objektbeschreibung

Großzügige, möblierte 2-Zimmer-Wohnung mit zwei Terrassen & Garagenplatz

Diese hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung überzeugt mit Großzügigkeit, stilvollem Ambiente und einem durchdachten Wohnkonzept.

Bereits beim Betreten fällt die angenehme Raumwirkung auf. Die Zimmer sind großzügig geschnitten, lichtdurchflutet und bieten viel Platz für individuelles Wohnen. Die elegante Möblierung ist harmonisch abgestimmt und unterstreicht den hochwertigen Gesamteindruck.

Der Wohnbereich öffnet sich direkt zur großen Terrasse – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Eine zweite Terrasse, vom Schlafzimmer aus begehbar, schafft zusätzlichen privaten Rückzugsraum.

Besondere Vorzüge der Wohnung:

- ca. 68 m² Wohnfläche, ideal aufgeteilt
- großzügige Wohn- und Schlafräume
- elegante, hochwertige Möblierung
- stilvolle Markenküche mit Premiumgeräten
- exklusiv ausgestattetes Bad mit Regendusche
- zwei Terrassen (Wohnzimmer & Schlafzimmer)
- außenliegende Beschattung an allen Fenstern
- ruhige Lage
- Garagenstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage (inkludiert)
- Kellerabteil

Lage & Umfeld

Die Donaustadt zählt zu den beliebtesten Wohnbezirken Wiens – vor allem wegen der gelungenen Kombination aus urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar. Gleichzeitig befinden sich weitläufige Grünflächen sowie attraktive Erholungsgebiete, darunter die Alte Donau, in komfortabler Distanz.

Hier wohnt man ruhig, modern und dennoch bestens angebunden.

Eine ideale Wohnung für alle, die Wert auf Qualität, Raumgefühl und Freiflächen legen – sowohl zur Eigennutzung als auch als nachhaltige Investition.

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 Pfandrechteeintragungsgebühren 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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <2.750m
Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap