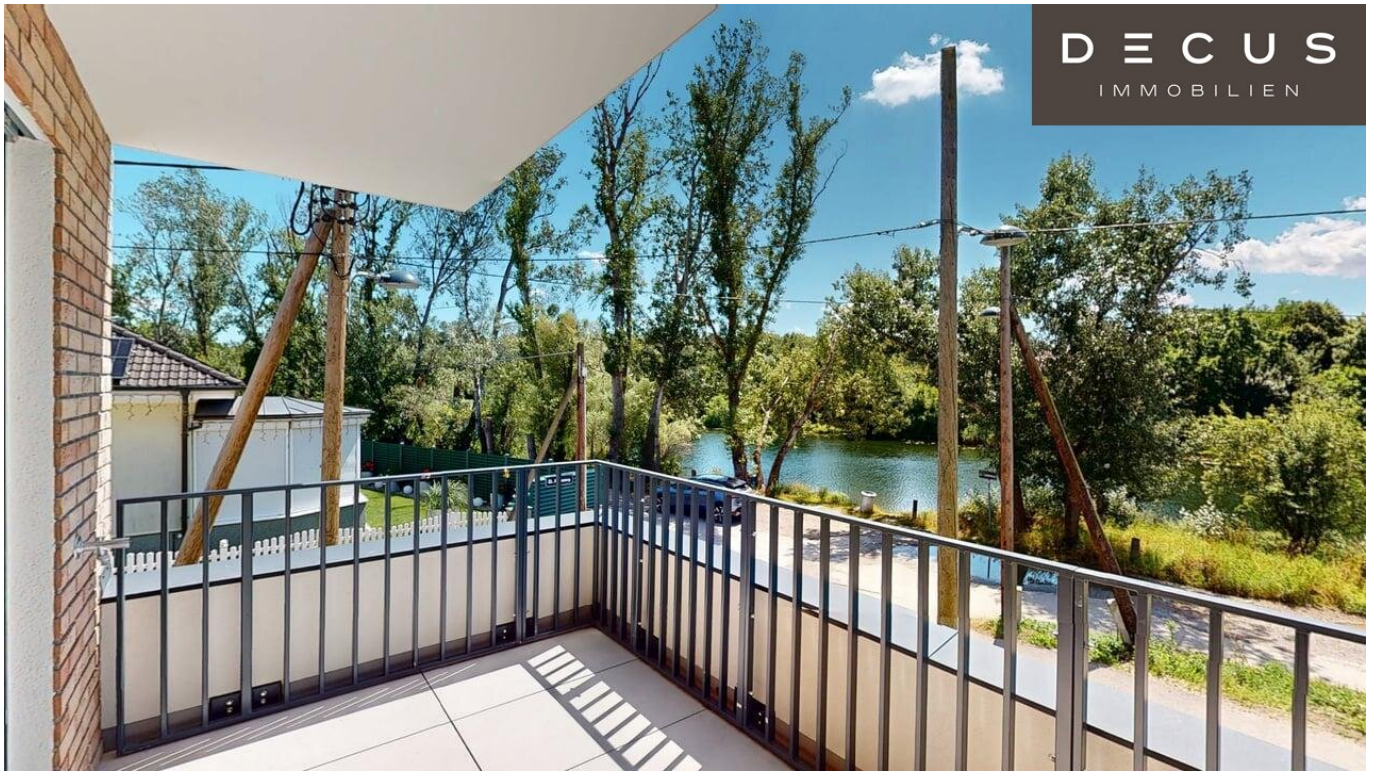


**LUXURIÖSE 5 ZIMMER WOHNUNG AM MÜHLWASSER |  
ABSOLUTE GRÜNRUHELAGE | GROSSZÜGIGE BALKONE  
|| TRAUMBlick**



**Objektnummer: 1149509**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Angoraweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	770.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Gerhard Zangger

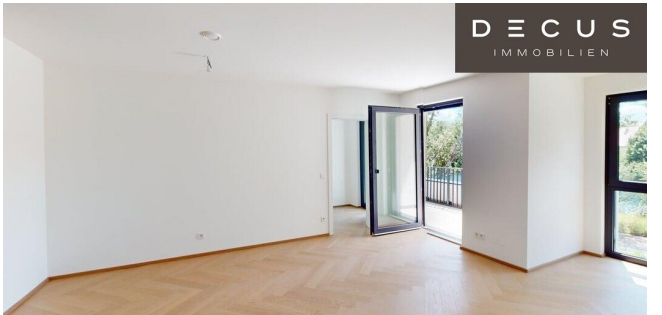
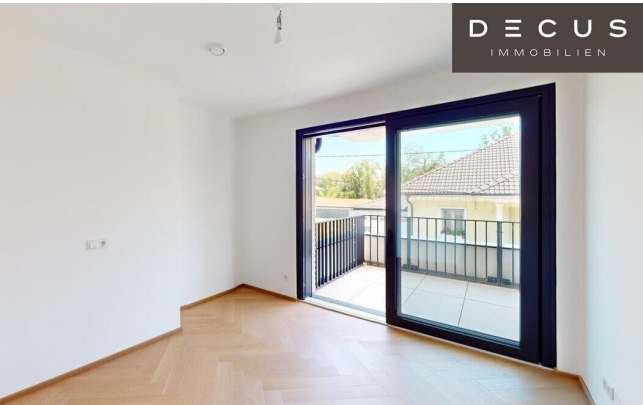
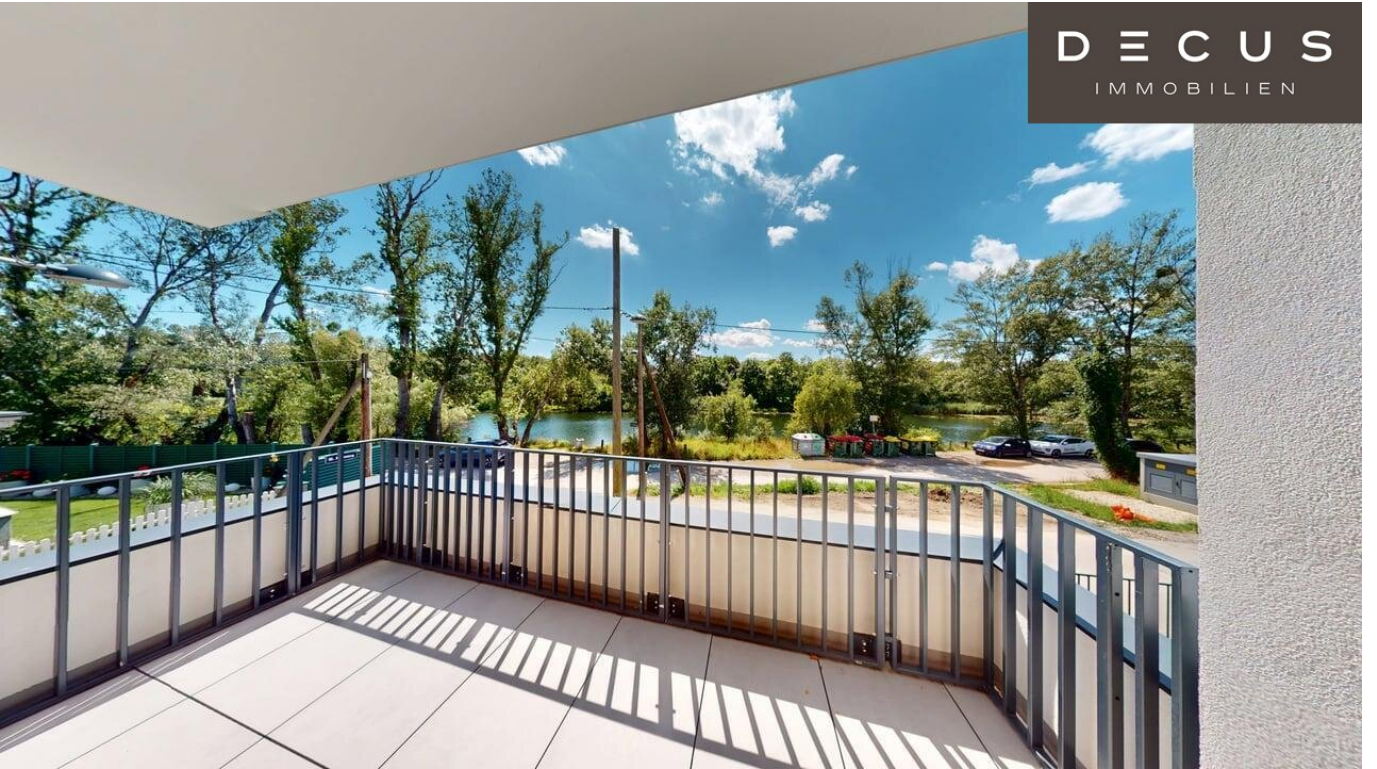
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien

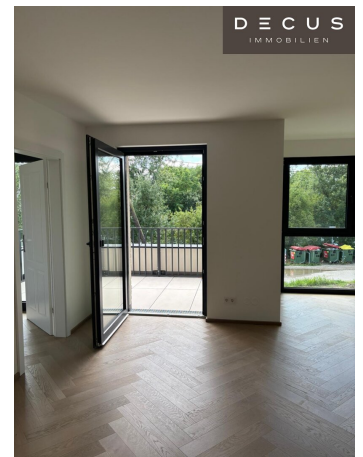
T +43 660 531 74 20

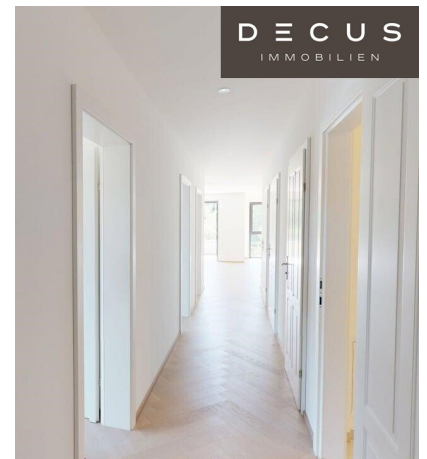
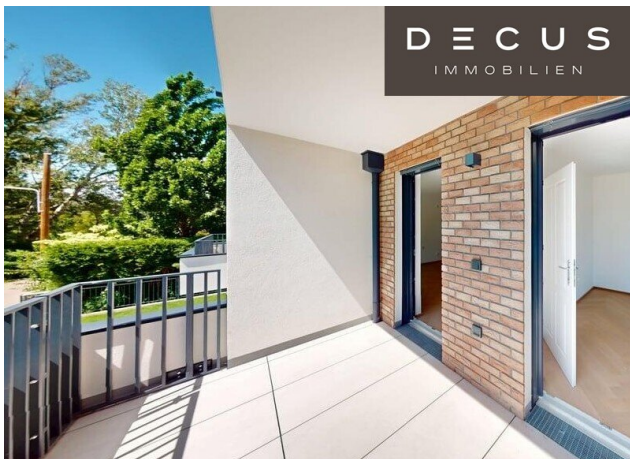
H +43 660 531 74 20

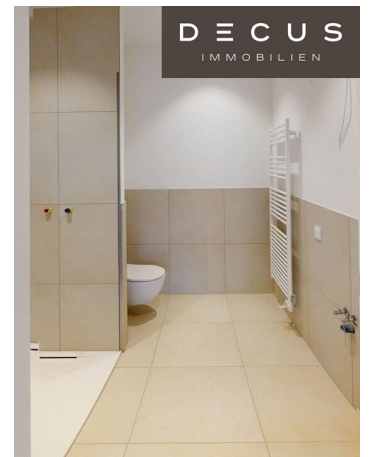
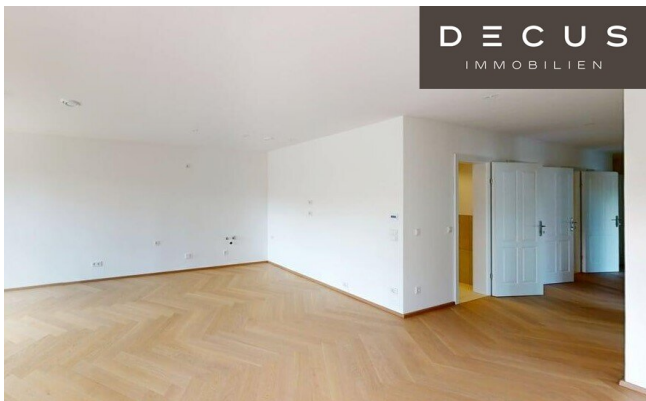
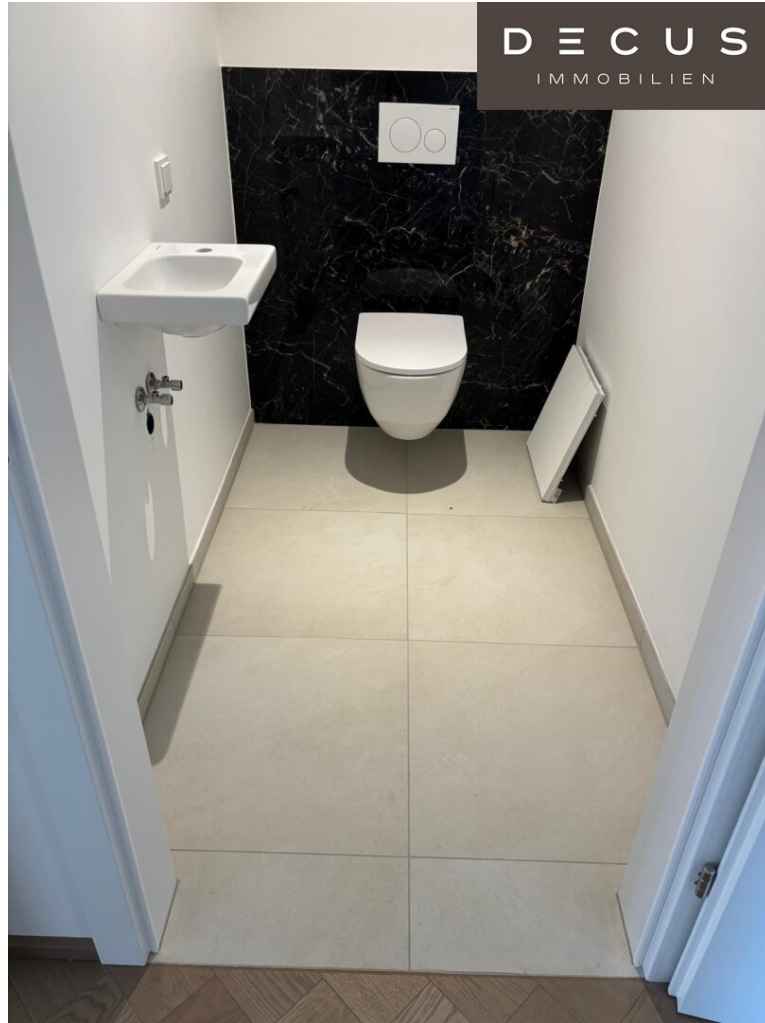
F +43 1 35 600 10

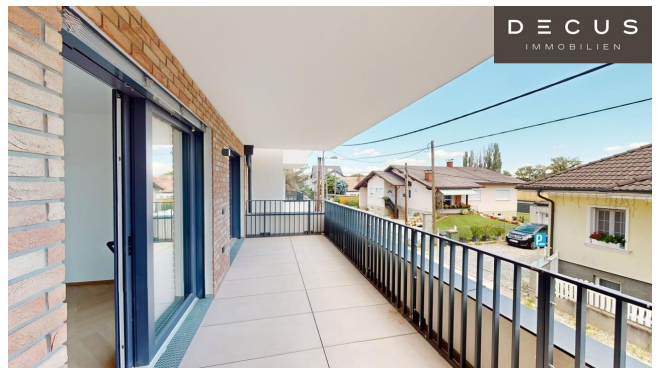
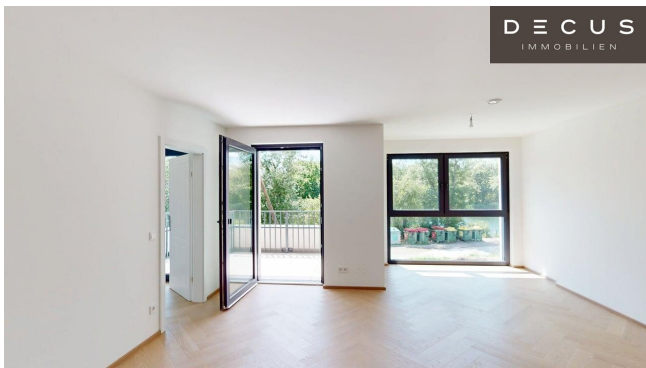
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

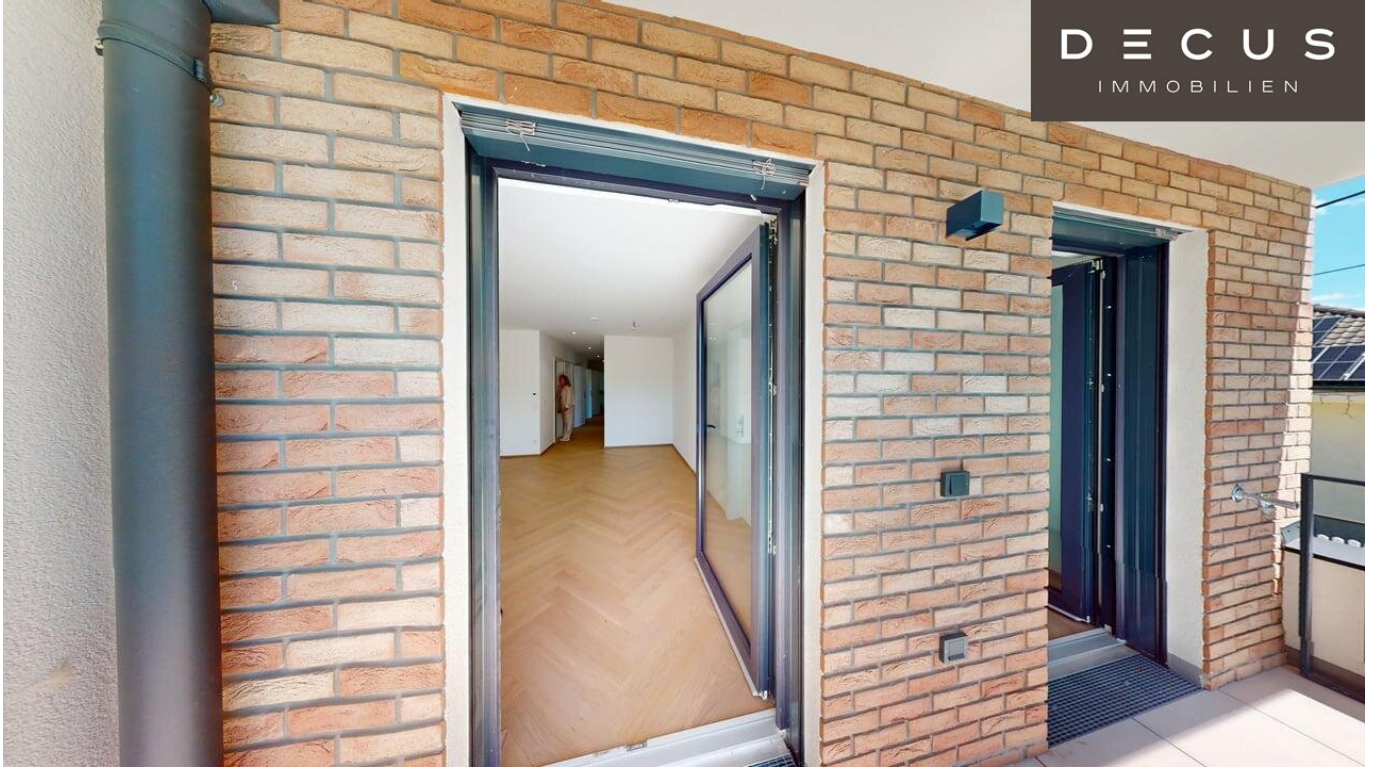












# Wohnhaus Angoraweg, Angoraweg

# DECUS

IMMOBILIEN

1. Obergeschoss  
 Top 04  
 5-Zimmer Wohnung  
 Raumhöhe ca. 2,52m

Wohnfl. 105,04m<sup>2</sup>

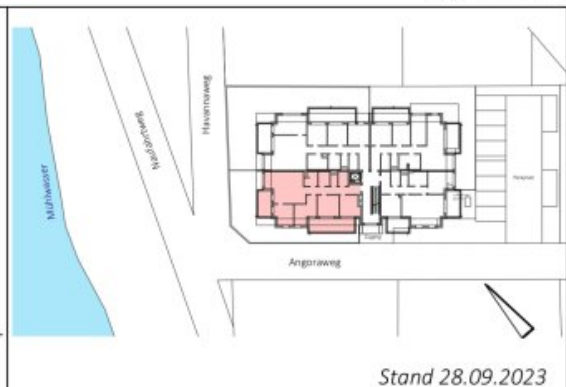
Balkon 28,61m<sup>2</sup>



Maßstab 1:100

	Parkett	AR	Abstellraum
	Feinstein	VR	Vorraum
	Feinstein Außenbereich	HK	Heizkörper
	Garten	W	Wasserauslass (Frosts.)
	Kies	RR	Regenrohr
---	Aussenkante darüberliegender Balkon/Erker	RSK	Regensinkkasten
		BA	Bodenablauf
		BRE	Brandrauchentlüftung
		RH	Raumhöhe

Änderungen aus technischen oder rechtlichen Gründen vorbehalten.  
 Unverbindlicher Möblierungsvorschlag. Naturmaße nehmen.  
 Ausstattung lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung.



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese beeindruckende Wohnung im 22. Bezirk bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Wohnfläche von 105 m<sup>2</sup>, sondern auch die perfekte Kombination aus modernem Komfort und urbaner Lebensqualität.

Auf der ersten Etage gelegen, empfängt Sie diese lichtdurchflutete Wohnung mit fünf großzügigen Zimmern, die Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob als Familienwohnung, Homeoffice oder Gästezimmer – hier finden Sie den Raum, den Sie benötigen.

Die moderne Ausstattung dieser Erstbezugswohnung lässt keine Wünsche offen. Zwei stilvolle Bäder und zwei separate WCs sorgen für zusätzlichen Komfort, während die beiden Balkone Ihnen die Möglichkeit bieten, die frische Luft und den Ausblick auf die Umgebung und das Mühlwasser zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an lauen Sommerabenden auf Ihrem Balkon entspannen und den Alltag hinter sich lassen.

Ein besonderes Highlight ist die hochwertige Wohnraumbelüftung mit Wärmetauscher in jedem einzelnen Zimmer. Diese sorgt nicht nur für ein dauerhaft angenehmes Raumklima, sondern auch für energieeffizientes Wohnen. Ergänzt wird dies durch eine moderne Photovoltaikanlage, deren erzeugter Strom direkt an die Bewohner weitergegeben wird – ein klarer Vorteil für Umwelt und Geldbörse.

Die Lage dieser Wohnung ist einzigartig: Direkt am Mühlwasser gelegen und am Beginn des Naturschutzgebietes. Hier finden Sie absolute Ruhe und Entspannung und alles, was Ihr Herz begehrt: **RUHE – NATUR – WIEN – WASSER – ARCHITEKTUR.**

Erleben Sie das pulsierende Leben der Stadt und genießen Sie zugleich die Vorzüge einer modernen Wohnung in einer ruhigen Lage. Diese Immobilie ist die ideale Wahl für alle, die das Wiener Lebensgefühl mit all seinen Facetten erleben möchten.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, Teil dieser außergewöhnlichen Wohnsituation zu werden! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Wohnung. Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese beeindruckende Wohnung im 22. Bezirk bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Wohnfläche von 105 m<sup>2</sup>, sondern auch die perfekte Kombination aus modernem Komfort und urbaner Lebensqualität.

Auf der ersten Etage gelegen, empfängt Sie diese lichtdurchflutete Wohnung mit fünf großzügigen Zimmern, die Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob als Familienwohnung, Homeoffice oder Gästezimmer – hier finden Sie den Raum, den Sie benötigen.

Die moderne Ausstattung dieser Erstbezugswohnung lässt keine Wünsche offen. Zwei stilvolle Bäder und zwei separate WCs sorgen für zusätzlichen Komfort, während die beiden Balkone Ihnen die Möglichkeit bieten, die frische Luft und den Ausblick auf die Umgebung und das Mühlwasser zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an lauen Sommerabenden auf Ihrem Balkon entspannen und den Alltag hinter sich lassen.

Die Lage dieser Wohnung ist einzigartig. Direkt am Mühlwasser gelegen, am Beginn des Naturschutzgebietes. Hier finden Sie absolute Ruhe und Entspannung und alles was Ihre Herz begehrt: RUHE - NATUR - WIEN - WASSER - ARCHITEKTUR.

Erleben Sie das pulsierende Leben der Stadt und genießen Sie die Vorzüge einer modernen Wohnung in einer ruhigen Lage. Diese Immobilie ist die ideale Wahl für alle, die das Wiener Lebensgefühl mit all seinen Facetten erleben möchten.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, Teil dieser aufregenden Wohnsituation zu werden! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Wohnung. Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie!

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 **Herr Gerhard Zangger** unter der Mobilnummer **+43 660 531 74 20** und per E-Mail unter **zangger@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-/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 <1.750m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.250m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <3.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.750m  
Post <2.500m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.750m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap