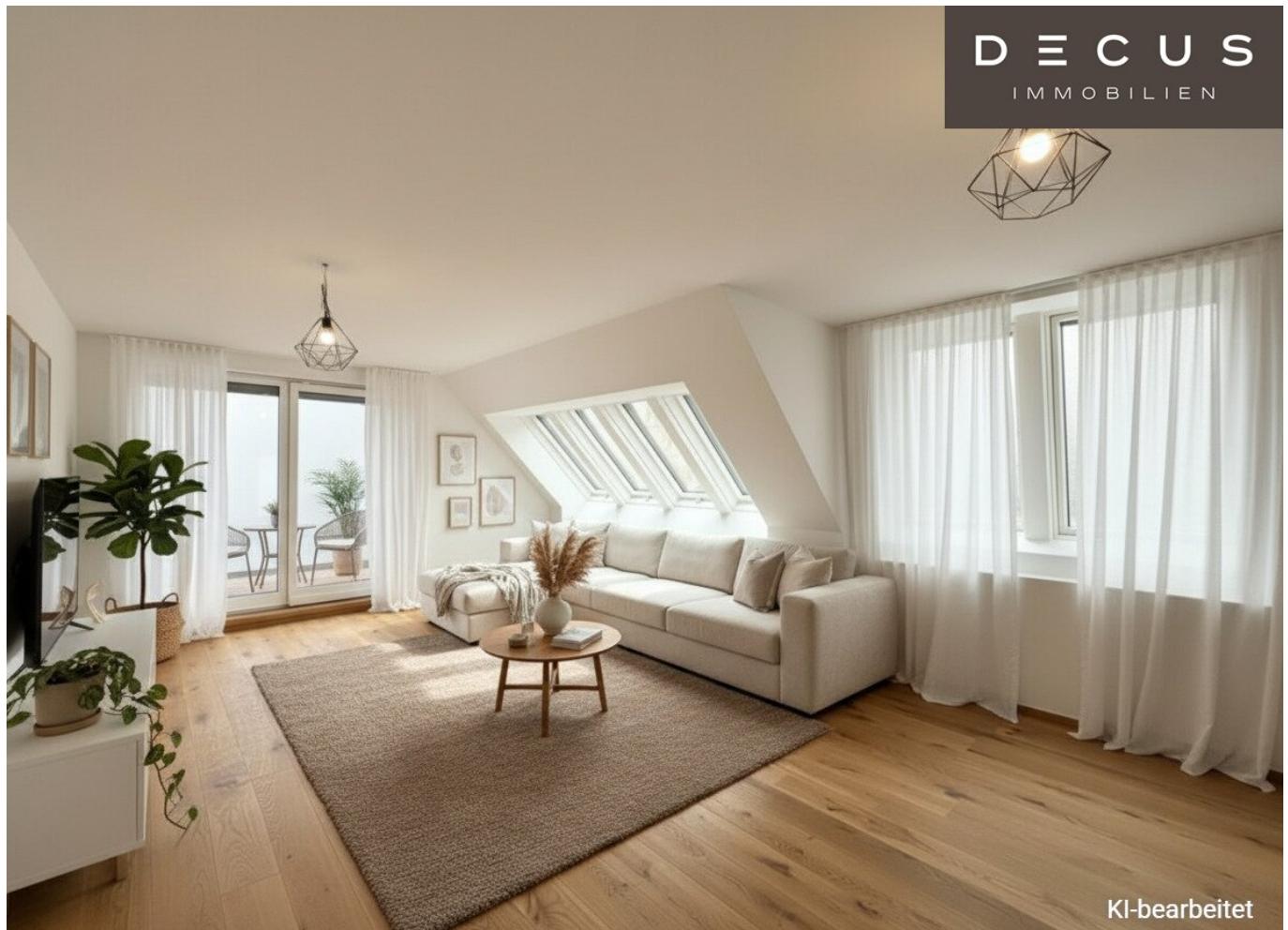


STILVOLLE DACHGESCHOSSWOHNUNG | 3 ZIMMER | RUHIGE TERRASSE | IM HERZEN VON LEOPOLDSTADT



D E C U S
IMMOBILIEN

KI-bearbeitet

Wohnzimmer - KI bearbeitet

Objektnummer: 1151643

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Czerninplatz
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,53 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,68 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	948.500,00 €
Provisionsangabe:	

34.146,00 € inkl. 20% USt.

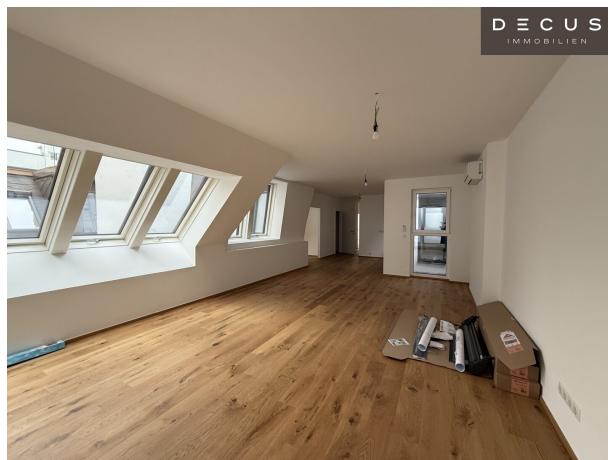
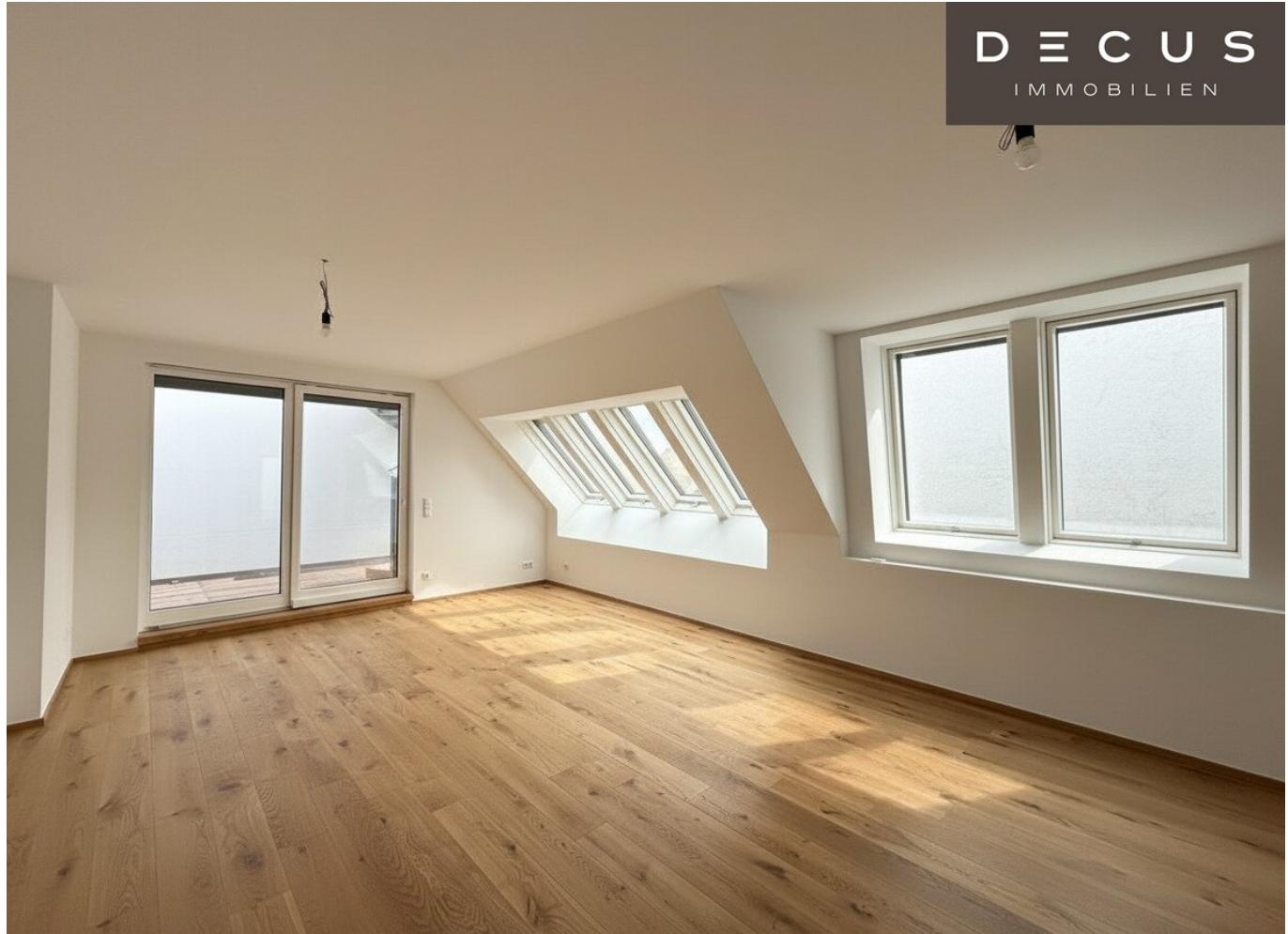
Ihr Ansprechpartner



Laura Kowalczyk

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

D E C U S
IMMOBILIEN



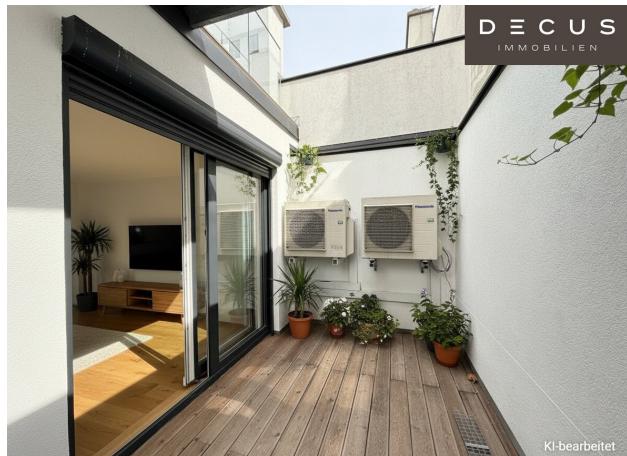
D E C U S
IMMOBILIEN



D E C U S
IMMOBILIEN



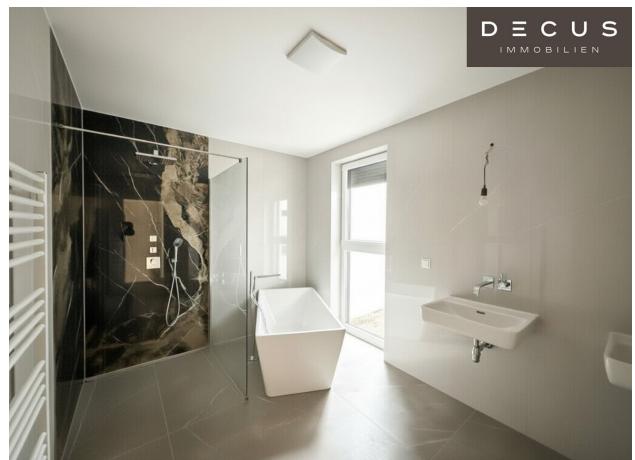
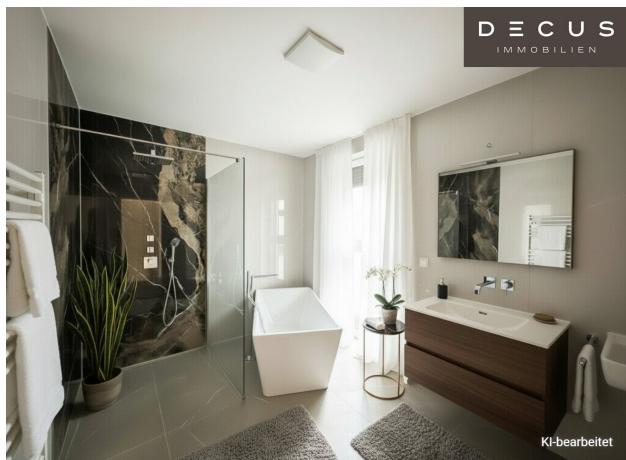
D E C U S
IMMOBILIEN



D E C U S
IMMOBILIEN



D E C U S
IMMOBILIEN



Top 18 - schematischer Grundrissplan

D E C U S
IMMOBILIEN



Wohnnutzfläche: 98,53 m²

Wohnbereich
Zimmer 1
Zimmer 2
Bad
WC
Abstellraum
Vorraum

Terrasse: 10,87 m²

Objektbeschreibung

Elegante 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit Terrasse und lichtdurchfluteter Wohnatmosphäre

Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 98,53 m² Wohnfläche verkörpert modernes Wohnen auf hohem Niveau – eingebettet in ein sorgfältig revitalisiertes Gründerzeithaus in einer der begehrtesten Wohnadressen der Leopoldstadt. Die Wohnung beeindruckt bereits beim Eintreten mit einem Gefühl von Ruhe, Großzügigkeit und zeitloser Eleganz.

Der weitläufige Wohn-Essbereich mit seinen großformatigen Fensterflächen öffnet sich zur Terrasse hin und schafft ein helles, harmonisches Wohnambiente. Die Terrasse bietet einen privaten Rückzugsort in den Innenhof – perfekt für entspannte Stunden in absoluter Ruhe, mitten in der Stadt.

Das Tageslichtbad, die hochwertigen Böden in Landhausdielen-Optik und die moderne Haustechnik unterstreichen den hohen Wohnstandard dieser Einheit.

Highlights dieser exklusiven Wohnung

- **Ca. 98,53 m² luxuriöse Wohnfläche**
- **Private Terrassen** - ruhig Richtung Innenhof
- Großzügiger, heller Wohn-Essbereich – ideal für stilvolles Wohnen
- Tageslichtbad mit exklusiver Ausstattung
- Hochwertiger Parkettboden & elegante Feinsteinzeug-Elemente
- Große Fensterfronten mit 3-fach Verglasung
- Fußbodenheizung & moderne Luftwärmepumpe
- Personenlift bis direkt ins Dachgeschoss
- Historischer Charme trifft modernes Dachgeschossdesign

Diese Wohnung eignet sich ideal für anspruchsvolle Stadtmenschen, die Wert auf Qualität, Ruhe und zeitgemäße Architektur legen – in einer Lage, die urbanes Leben mit Erholung

perfekt verbindet.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap