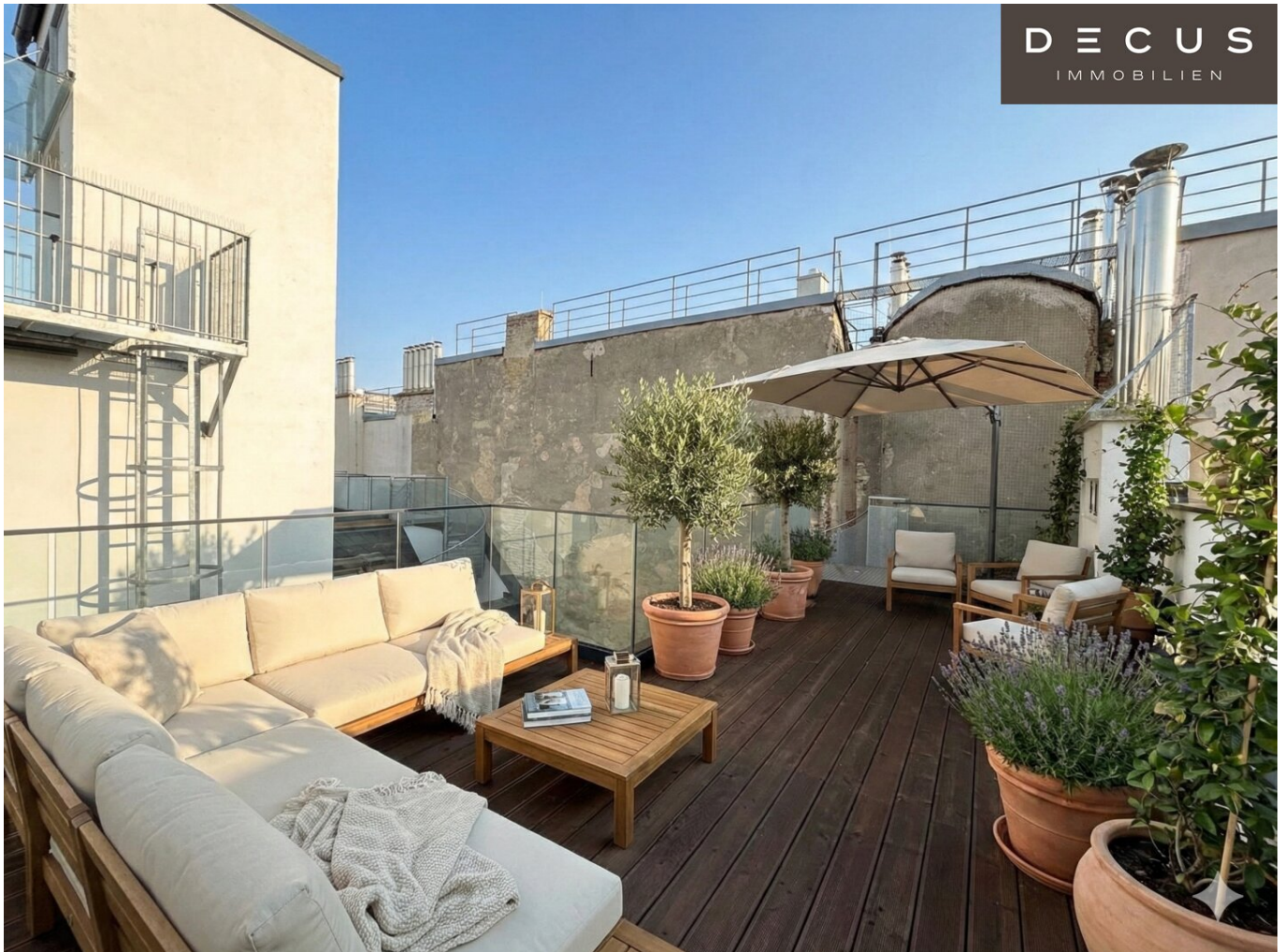


# EXKLUSIVE DACHGESCHOSSRESIDENZ | 4 ZIMMER | MIT GROSSER SONNIGER TERRASSE



Terrasse - KI bearbeitet

**Objektnummer: 1151636**

**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:	132,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 40,68 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	1.348.500,00 €
Provisionsangabe:	

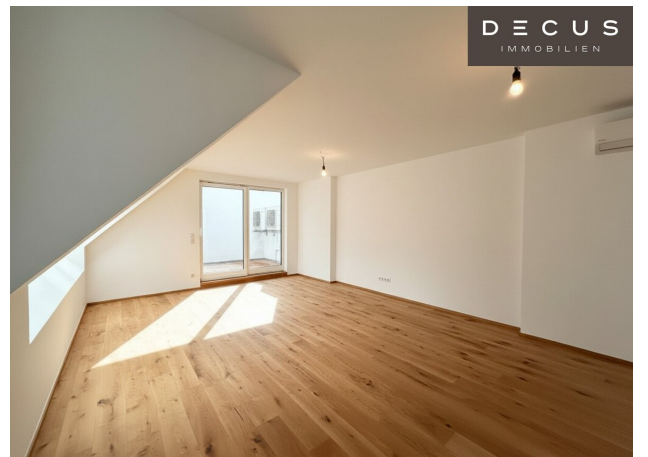
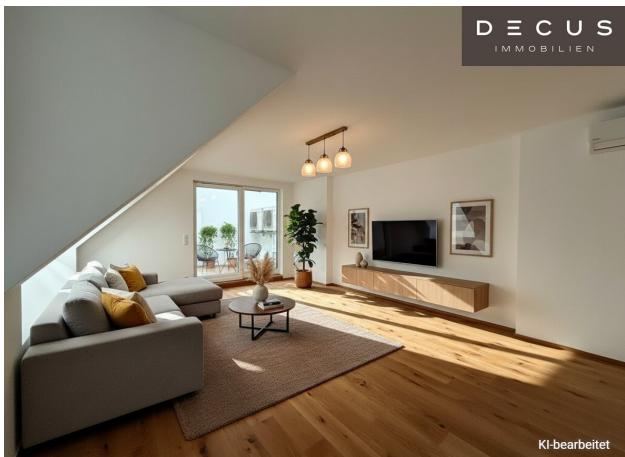
48.546,00 € inkl. 20% USt.

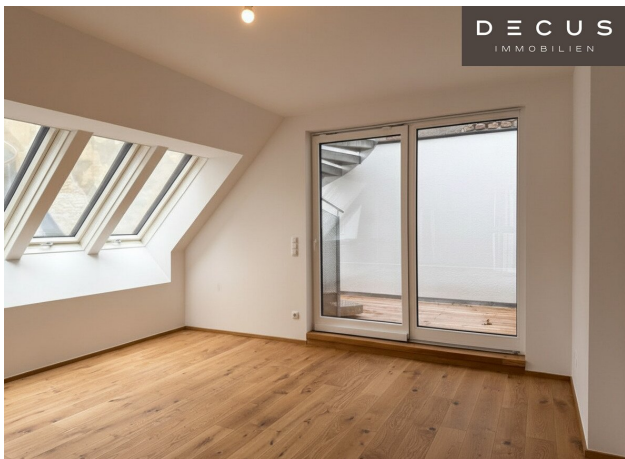
## Ihr Ansprechpartner

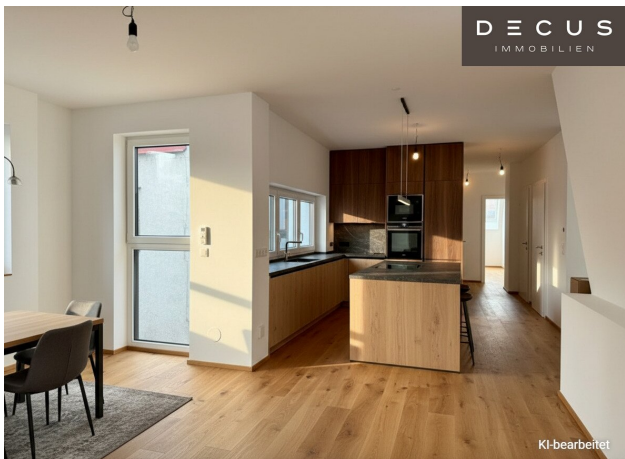


**Laura Kowalczyk**

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



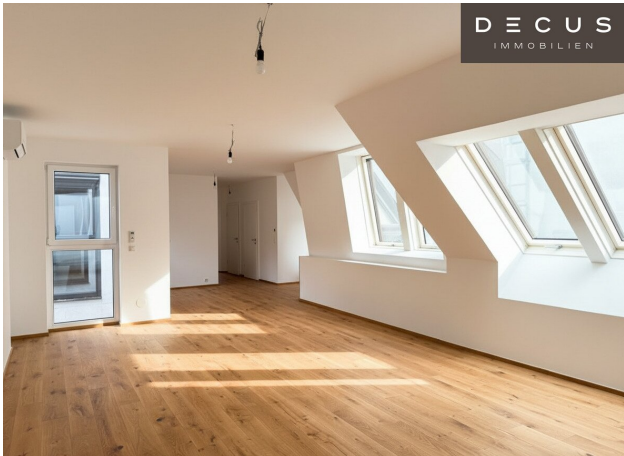




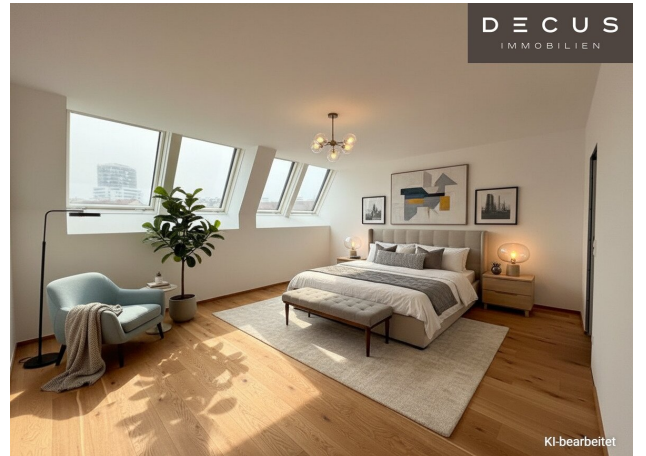
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

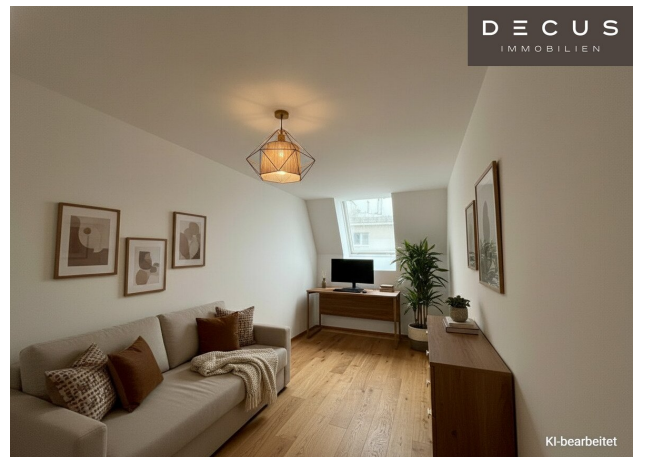
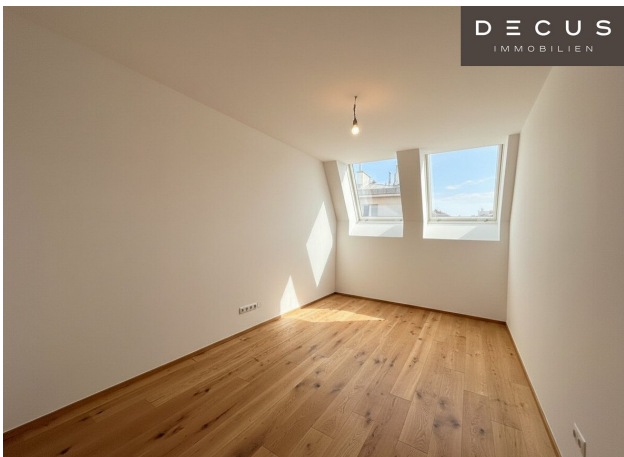


DECUS  
IMMOBILIEN



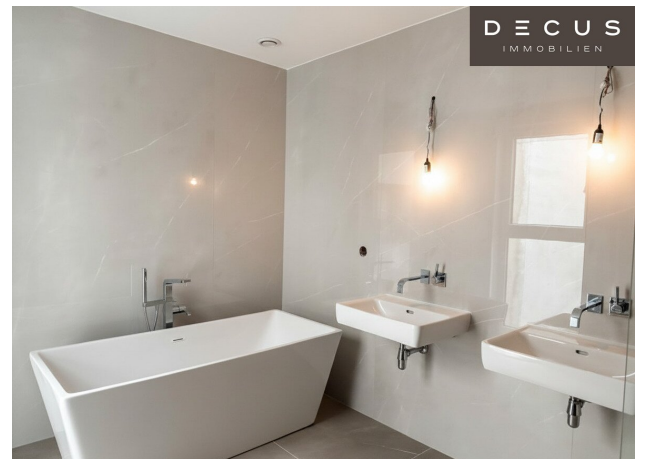


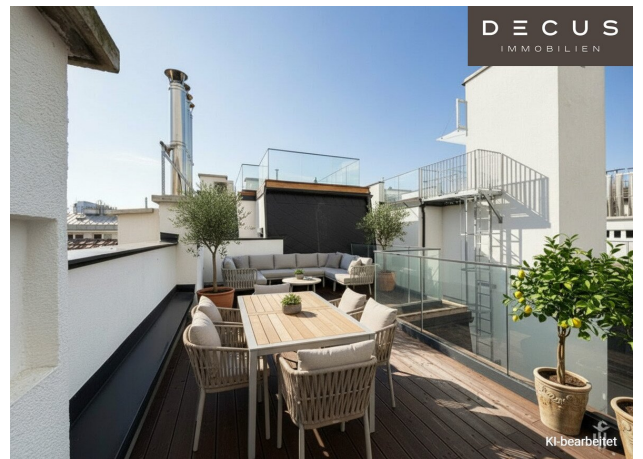
KI-bearbeitet



KI-bearbeitet







DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

KI-bearbeitet

## Top 19 - schematischer Grundriss



Wohnnutzfläche: 132,40m<sup>2</sup>

Wohnbereich  
Zimmer 1 mit Bad und SR  
Zimmer 2  
Zimmer 3  
Bad  
WC  
AR  
Vorraum

Terrasse: 33,05m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

### **Großzügige 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit sonniger Südterrasse und edler Ausstattung**

Mit ca. 132,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer beeindruckenden Südterrasse ist diese Dachgeschosswohnung der ideale Rückzugsort für Menschen, die Großzügigkeit, Licht und gehobene Wohnästhetik schätzen. Die raffinierte Raumaufteilung kombiniert Offenheit und Privatsphäre auf ideale Weise.

Das Herzstück der Wohnung bildet der weiträumige Wohnbereich, der sich durch seine Helligkeit, die exklusive Materialwahl und den direkten Terrassenzugang auszeichnet. Die Südterrasse eröffnet einen herrlichen Blick über die Dächer der Leopoldstadt und lädt zu sonnigen Nachmittagen und entspannten Abenden ein.

#### **Exklusive Besonderheiten im Überblick**

- **Wohnfläche ca. 132,40 m<sup>2</sup> – perfekt durchdachte 4 Zimmer**
- **Großzügige Terrasse mit 33,05 m<sup>2</sup> in sonniger Südlage**
- Master Bedroom mit en-suite Badezimmer
- Repräsentativer Wohnraum mit edlem Ambiente
- Edler Parkett in Landhausdiele, feinste Feinsteinzeug-Fliesen
- Große Fensterfronten & 3-fach Verglasung
- Fußbodenheizung, moderne Wärmetechnik
- Sicherheitstür & Lift bis ins Dachgeschoss
- Lichtkonzept und Raumstruktur ideal für stilvolles Familienwohnen

Top 19 eignet sich hervorragend für Familien mit Anspruch an gehobene Architektur oder für Paare, die Wert auf Wohnkomfort und viel Platz legen. Die seltene Kombination aus Innenstadtlage, Ruhe und großzügiger Terrasse macht diese Wohnung besonders begehrenswert.

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-/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](http://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