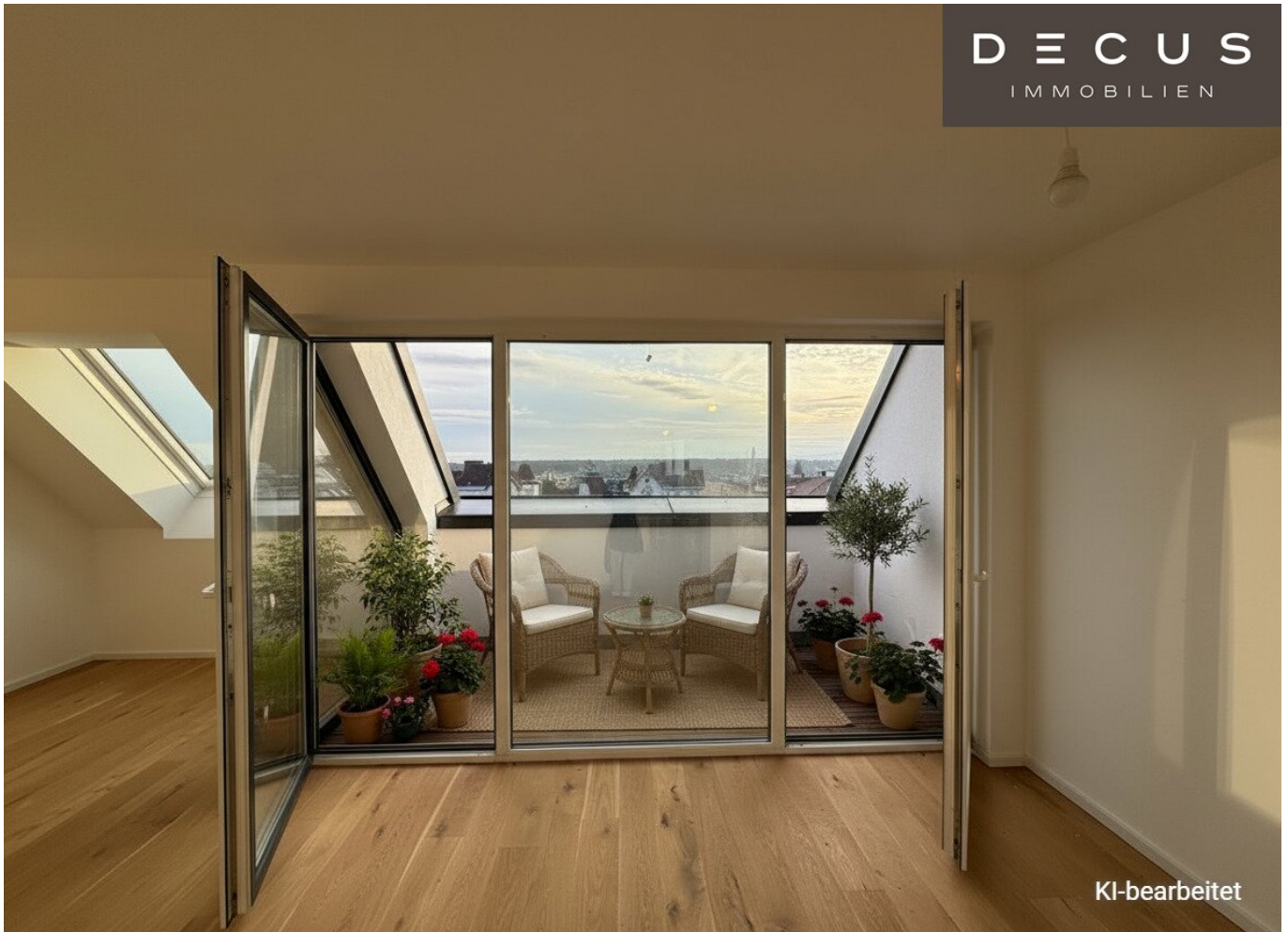


# ELEGANTE 2 ZIMMER WOHNUNG | DACHGESCHOSS | MIT TERRASSE



KI-bearbeitet

Terrasse - KI bearbeitet

**Objektnummer: 1151865**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus         |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                               |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 62,29 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,74                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 489.000,00 €                            |

## Ihr Ansprechpartner

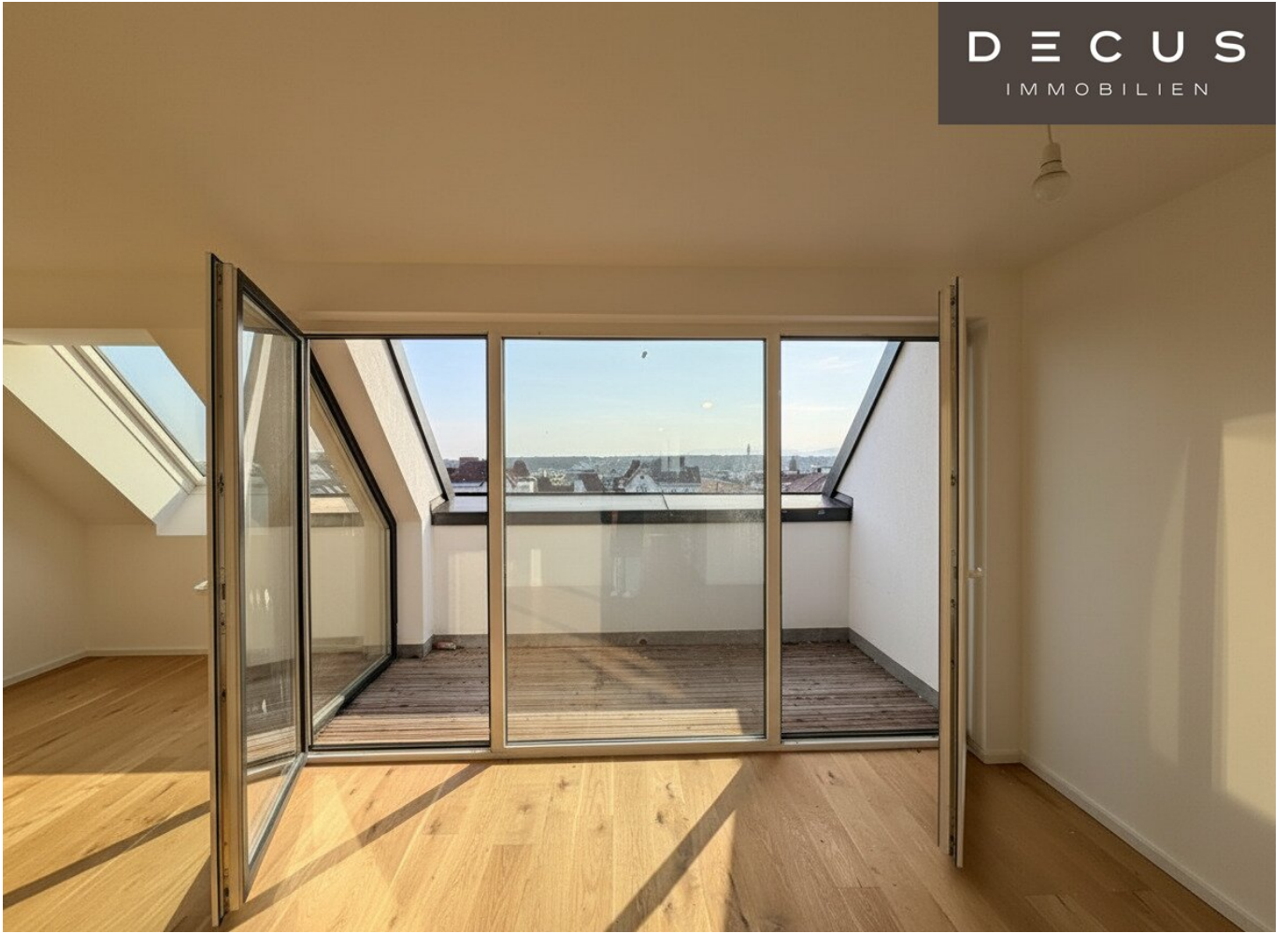


### Laura Kowalczyk

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

T +43 660 157 59 35  
H +43 660 157 59 35  
F +43 1 35 600 10

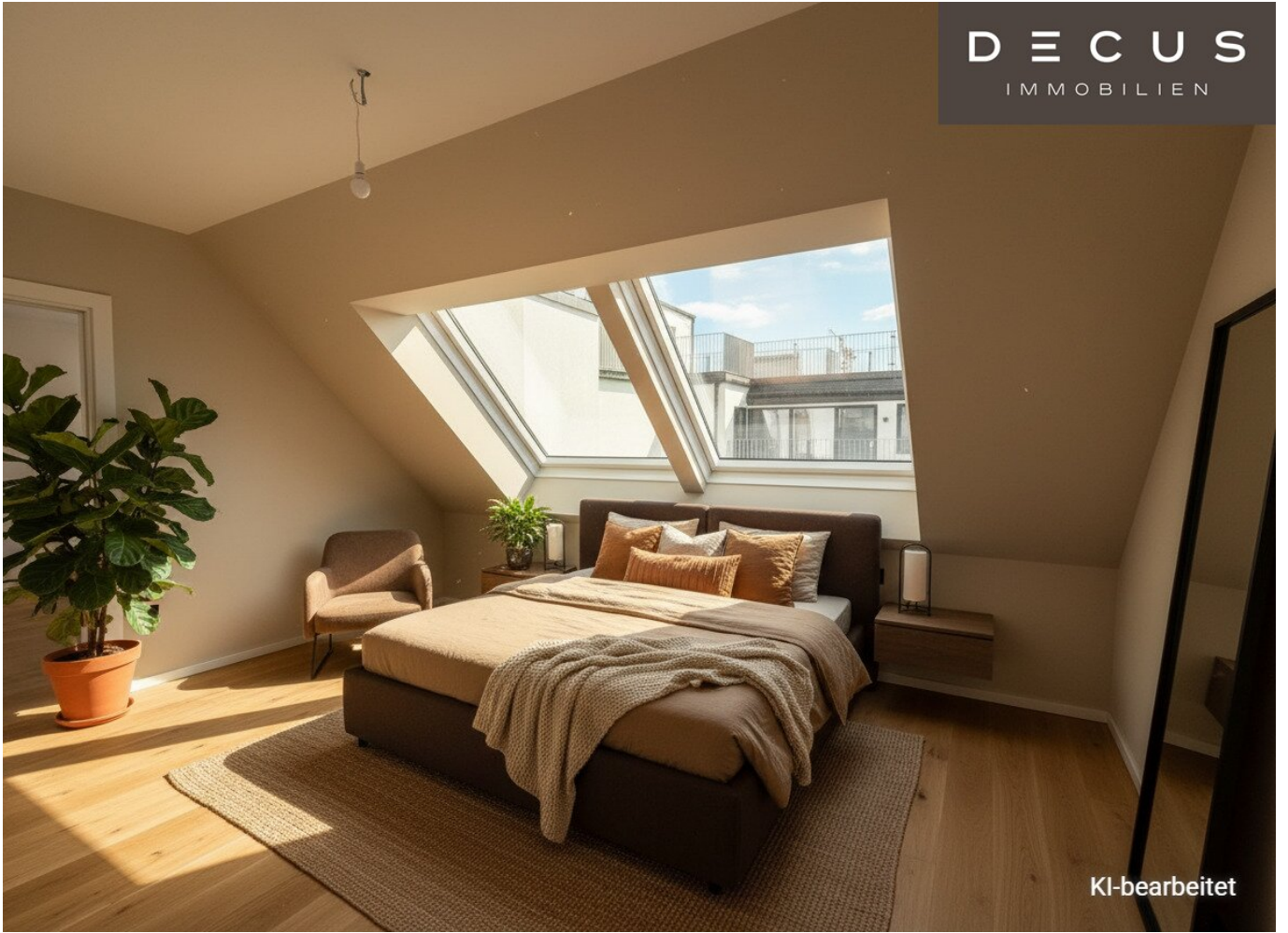
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



KI-bearbeitet

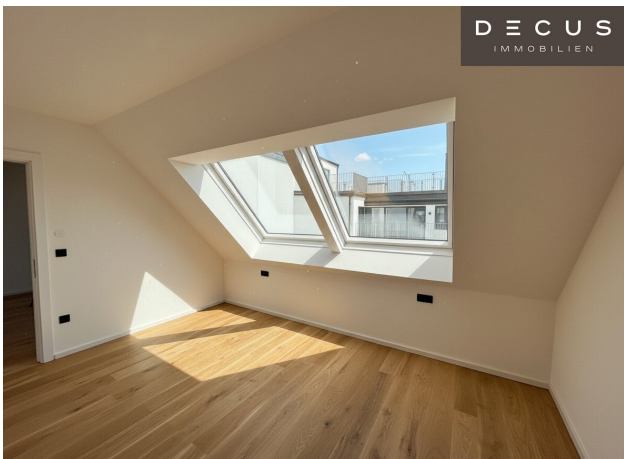


DECUS  
IMMOBILIEN

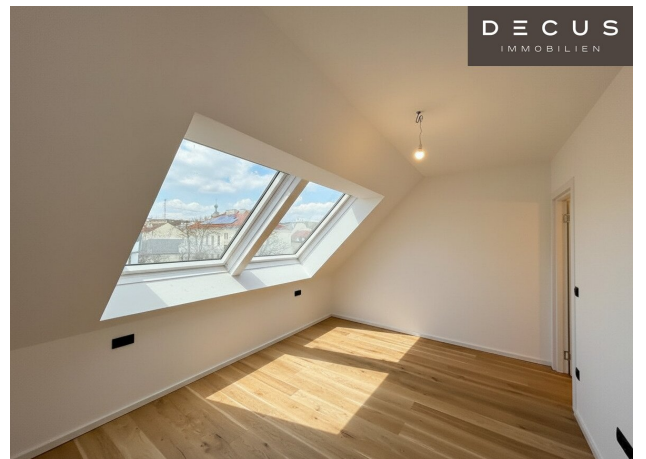


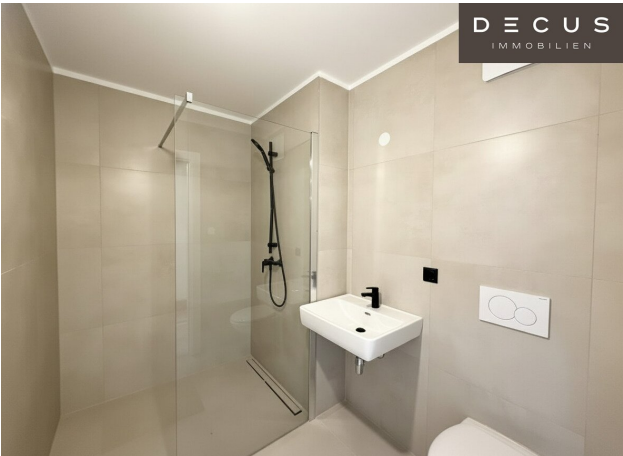
KI-bearbeitet

DECUS  
IMMOBILIEN

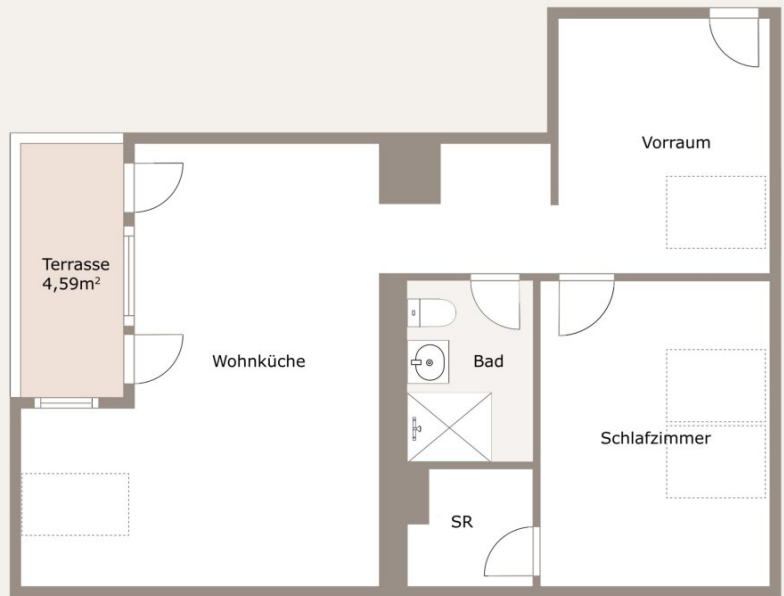


DECUS  
IMMOBILIEN





# Top 6D - schematischer Grundriss



Wohnnutzfläche: 62,29m<sup>2</sup>

- Wohnbereich
- Schlafzimmer
- Bad
- Schrankraum
- Vorraum

Terrasse: 4,59m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

### Stilvolle 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse & großzügigem Schrankraum

Diese geschmackvoll gestaltete 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung überzeugt durch eine klare Raumaufteilung, hochwertige Materialien und ein harmonisches Wohnkonzept mit besonderem Augenmerk auf Komfort und Funktionalität. Die Wohnung bietet ein ruhiges, modernes Ambiente und eignet sich ideal für anspruchsvolle Singles oder Paare.

Der offen gestaltete **Wohn- und Essbereich** präsentiert sich hell und einladend. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein angenehmes Raumgefühl. Von hier aus ist auch die **Terrasse direkt begehbar**, die den Wohnraum nach außen erweitert und einen privaten Platz für entspannte Stunden im Freien bietet.

Das **Schlafzimmer** ist als ruhiger Rückzugsort konzipiert und wird durch einen **großzügigen Schrankraum** ergänzt, der viel Stauraum bietet und den Schlafbereich elegant erweitert. Diese Lösung sorgt für Ordnung und unterstreicht den hochwertigen Charakter der Wohnung.

Hochwertige Ausstattungsdetails wie Echtholzparkett, großformatige Feinsteinzeugfliesen, Fußbodenheizung sowie moderne Haustechnik verleihen der Wohnung eine zeitlose, elegante Anmutung. Klare Linien, helle Oberflächen und eine ruhige Materialwahl schaffen ein stimmiges Gesamtbild mit hoher Wohnqualität.

Diese Wohnung verbindet modernes Dachgeschosswohnen mit durchdachter Planung und bietet ein stilvolles Zuhause für alle, die Wert auf Qualität, Freiraum und eine angenehme Wohnatmosphäre legen.

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](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 <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m



**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap