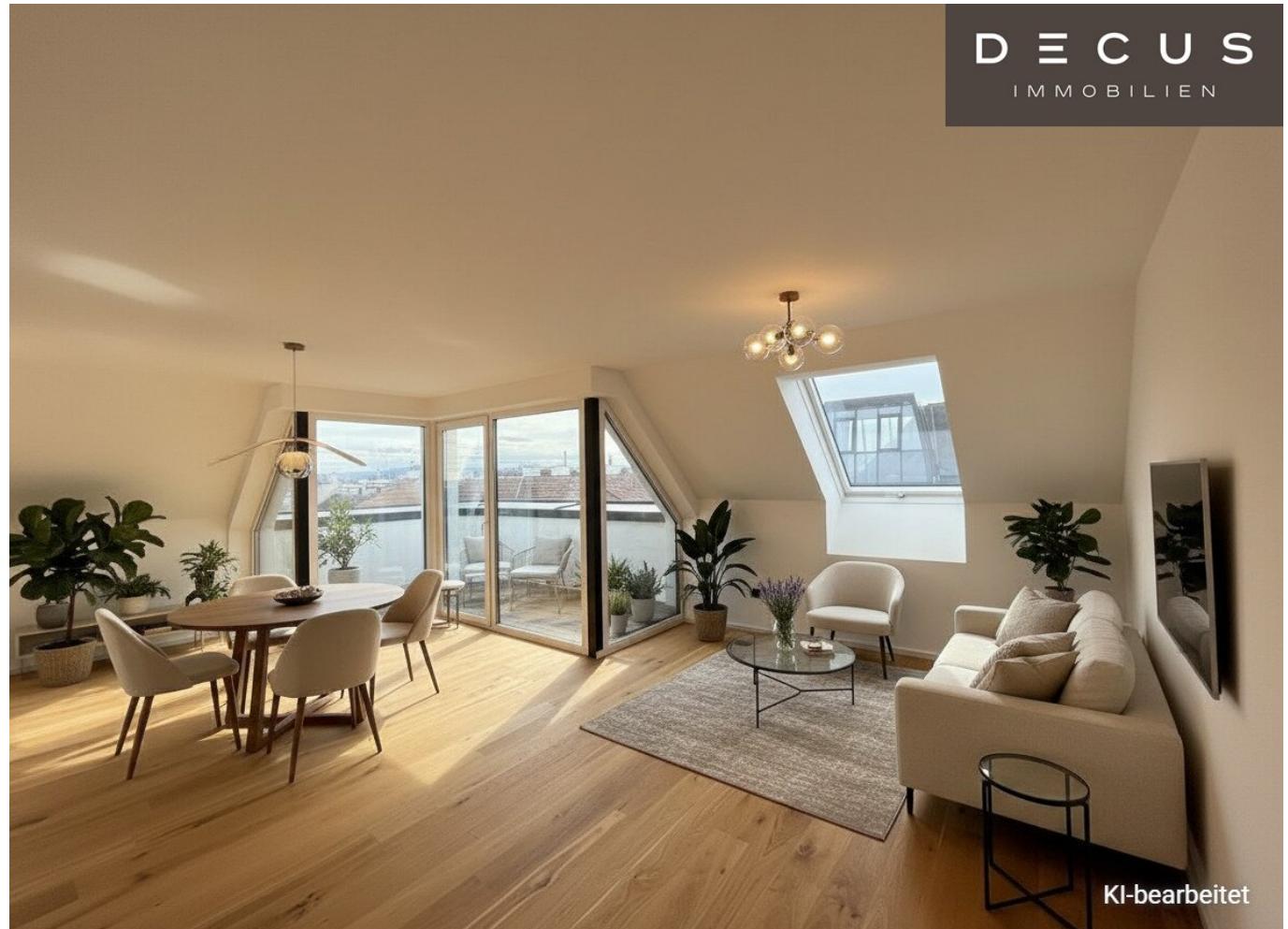


**WOHNEN MIT GLORIETTEBLICK | ELEGANTE  
DACHGESCHOSSWOHNUNG | 2 ZIMMER | 2 TERRASSEN**



Wohnzimmer - KI bearbeitet

**Objektnummer: 1151867**

**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>	61,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



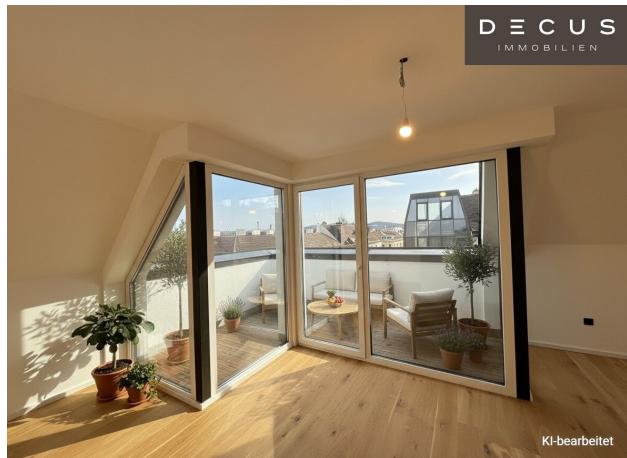
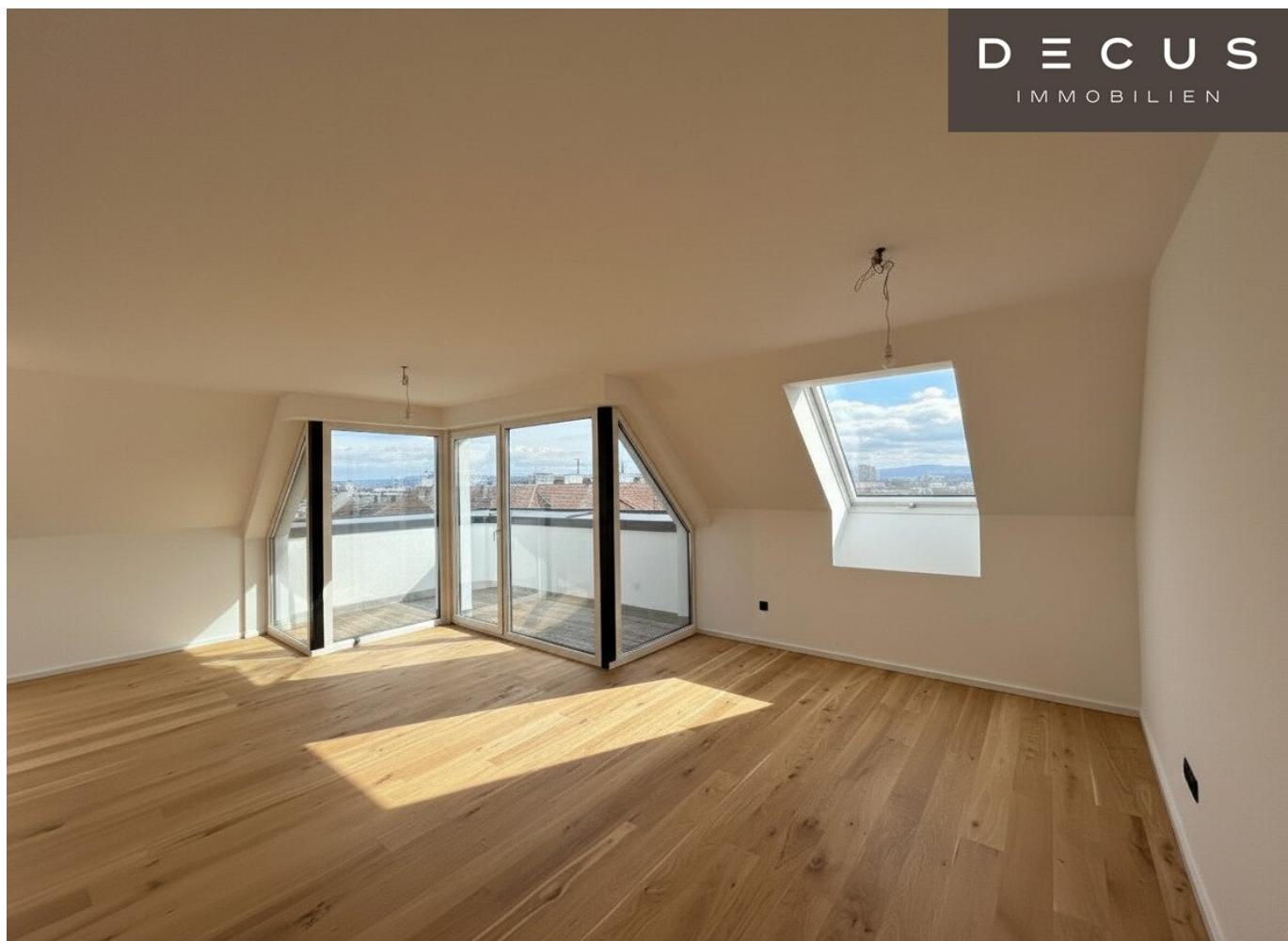
**Laura Kowalczyk**

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

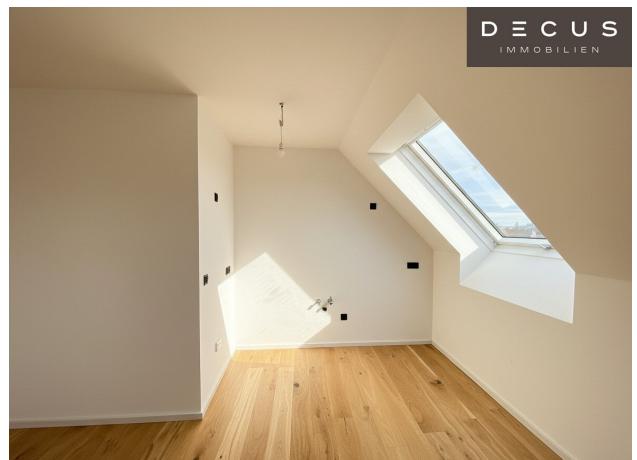
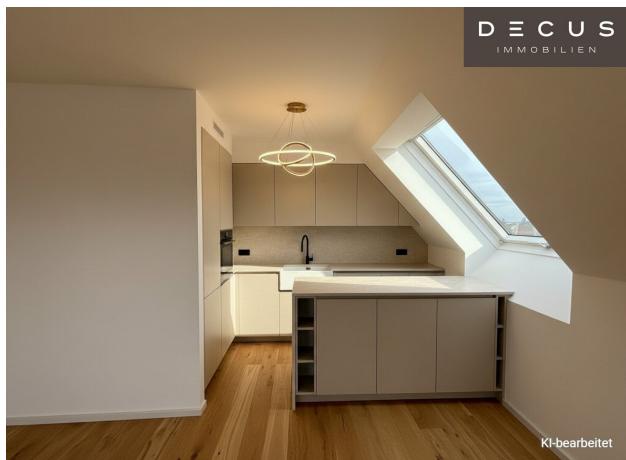
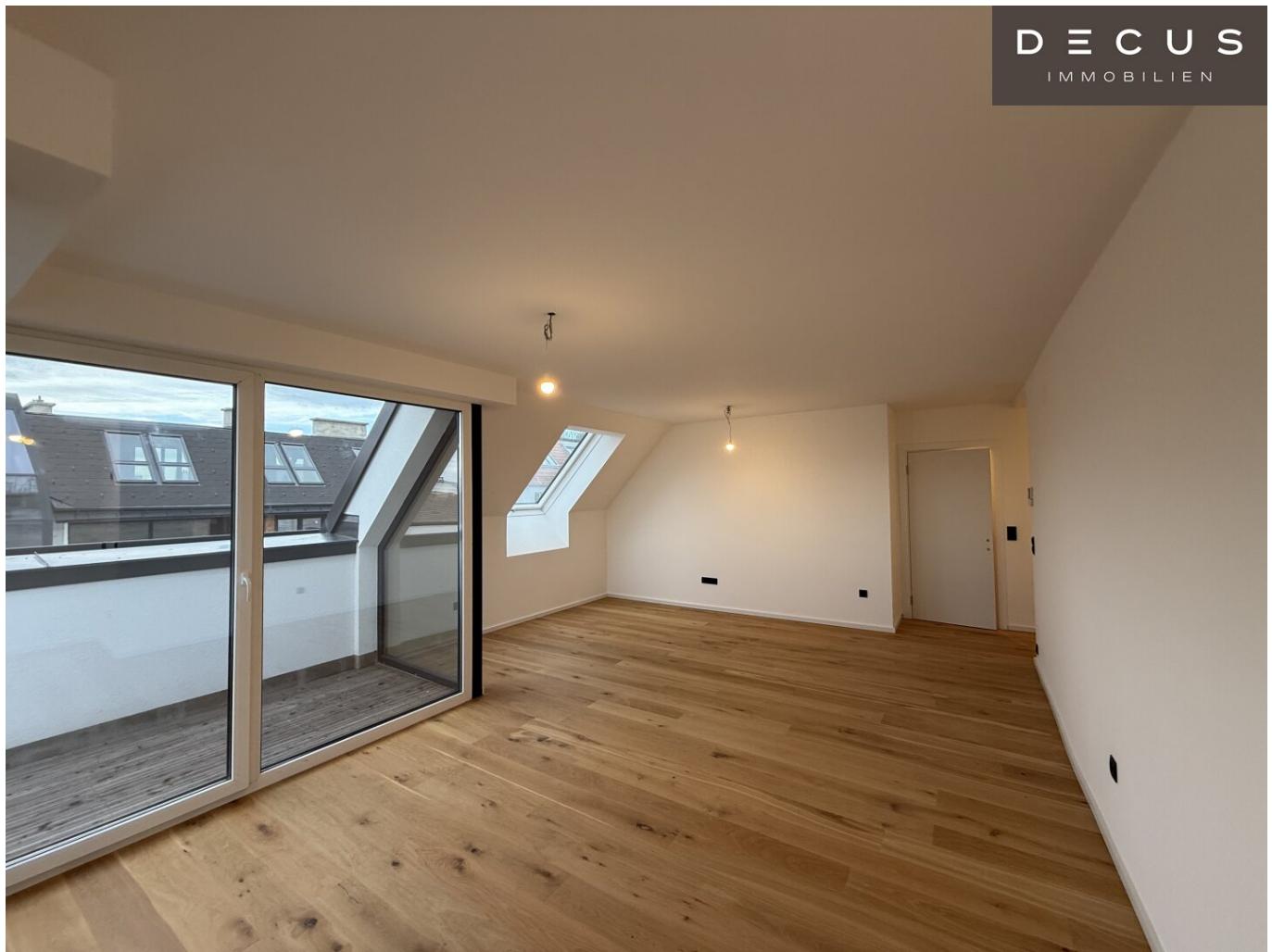
T +43 660 157 59 35  
H +43 660 157 59 35  
F +43 1 35 600 10

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

D E C U S  
IMMOBILIEN



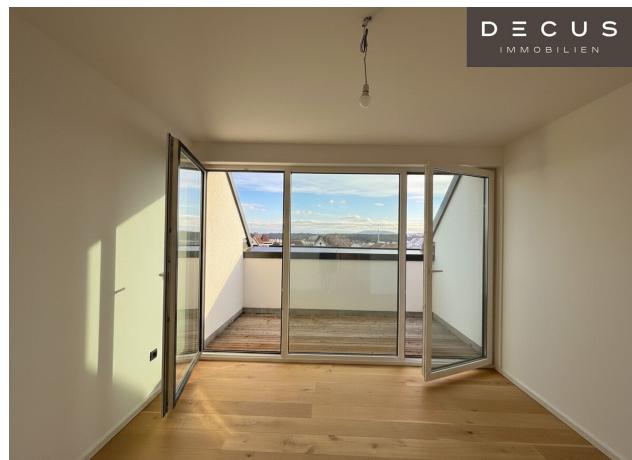
D E C U S  
IMMOBILIEN



D E C U S  
IMMOBILIEN



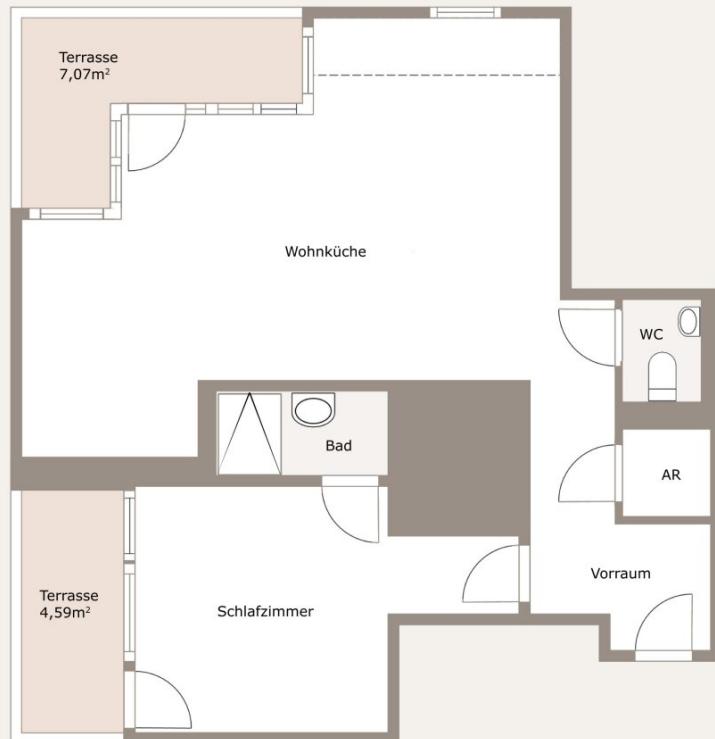
KI-bearbeitet





## Top 4D - schematischer Grundriss

D E C U S  
IMMOBILIEN



Wohnnutzfläche: 61,24m<sup>2</sup>

Wohnbereich  
Schlafzimmer  
Bad  
WC  
AR  
Vorraum

Terrassen: 11,66m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## Elegante 2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit zwei Terrassen & Glorietteblick

Diese außergewöhnlich schöne 2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung vereint modernes Wohngefühl, hochwertige Ausstattung und seltene Freiflächen zu einem besonders stimmigen Zuhause. Zwei Terrassen – jeweils dem Wohn- und dem Schlafbereich zugeordnet – verleihen der Wohnung ein hohes Maß an Privatsphäre und Wohnqualität.

Der offen gestaltete **Wohn- und Essbereich** präsentiert sich hell, großzügig und einladend. Von hier aus ist die **erste Terrasse direkt begehbar**, die den Wohnraum harmonisch nach außen erweitert und einen beeindruckenden **Ausblick in Richtung Gloriette** bietet – ein besonderes Highlight, das dem Wohnen im Dachgeschoß eine außergewöhnliche Atmosphäre verleiht.

Das **Schlafzimmer** ist als ruhiger Rückzugsort konzipiert und verfügt ebenfalls über einen **direkten Zugang zu einer eigenen Terrasse**, die morgendliche Ruhe und entspannte Abendstunden ermöglicht. Angrenzend befindet sich das **Badezimmer**, das direkt vom Schlafzimmer aus begehbar ist und den privaten Bereich elegant abrundet.

Hochwertige Materialien, eine klare Linienführung und moderne Haustechnik schaffen ein zeitloses, stilvolles Wohnambiente. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen das offene Raumgefühl, während die beiden Terrassen zusätzlichen Freiraum mit besonderem Ausblick bieten.

Diese Dachgeschoßwohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Qualität, Ruhe und ein außergewöhnliches Wohngefühl mit Aussicht legen – ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Genießen.

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](http://www.decus.at) | [office@decus.at](mailto: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 <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