

# ELEGANTE DACHGESCHOSSWOHNUNG | MAISONETTE | GROSSE TERRASSE



Wohnzimmer - KI bearbeitet

**Objektnummer: 1151866**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus  |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Altbau                           |
| Wohnfläche:                   | 107,91 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 2                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,74                           |
| Kaufpreis:                    | 899.000,00 €                     |

## Ihr Ansprechpartner

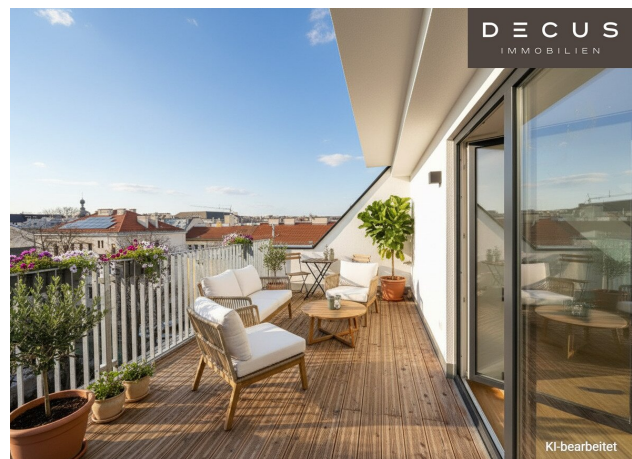
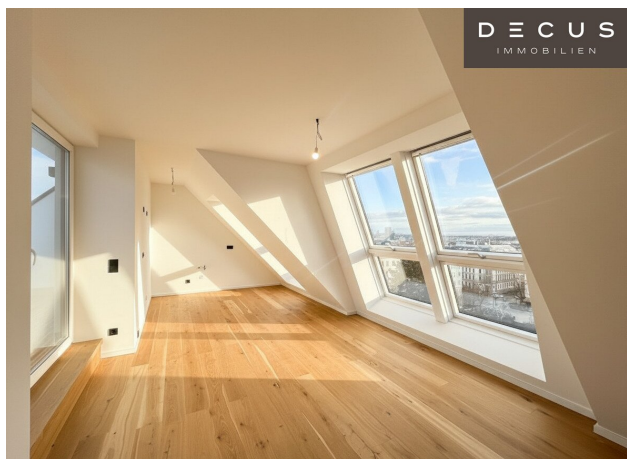
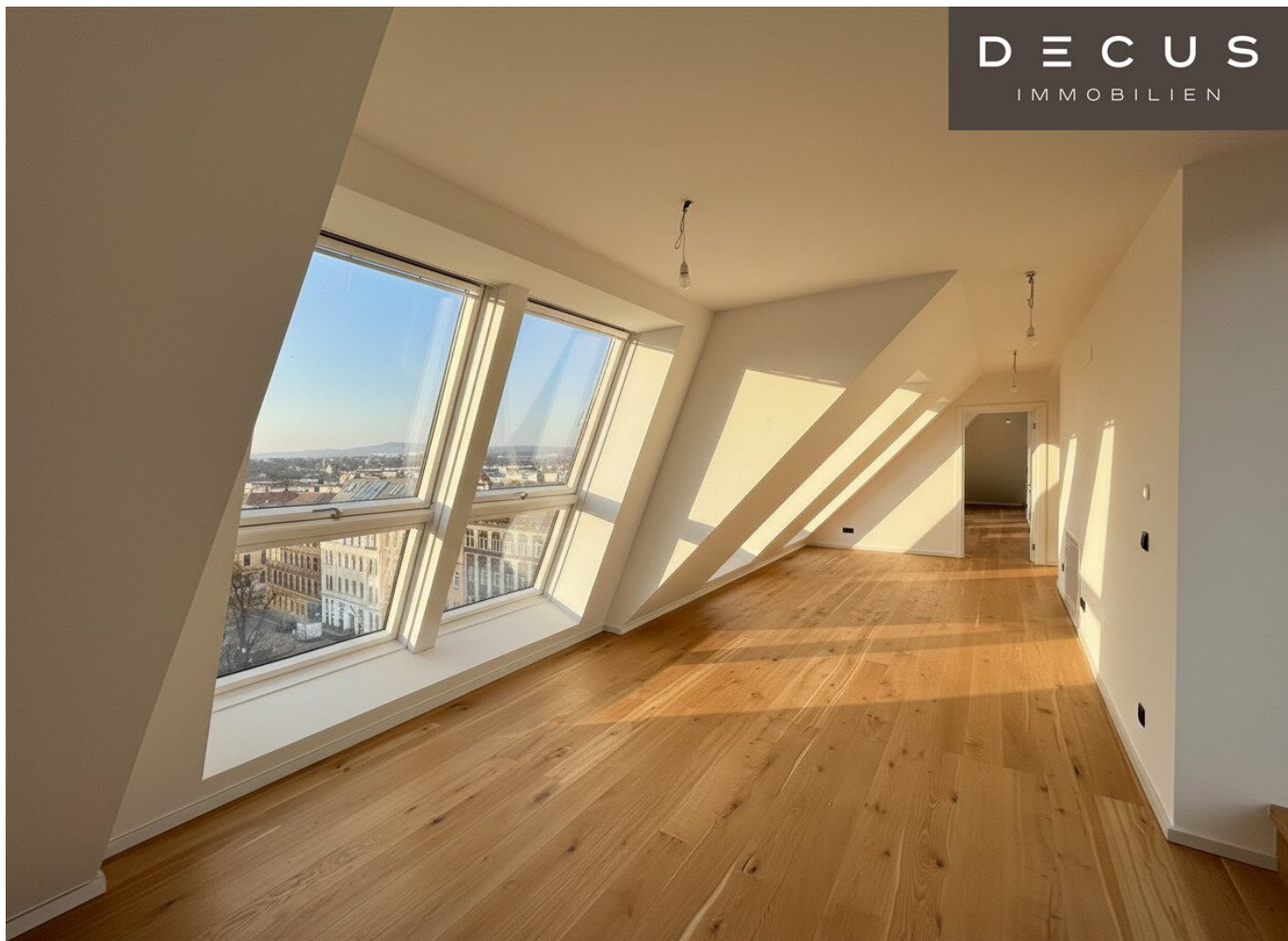


**Laura Kowalczyk**

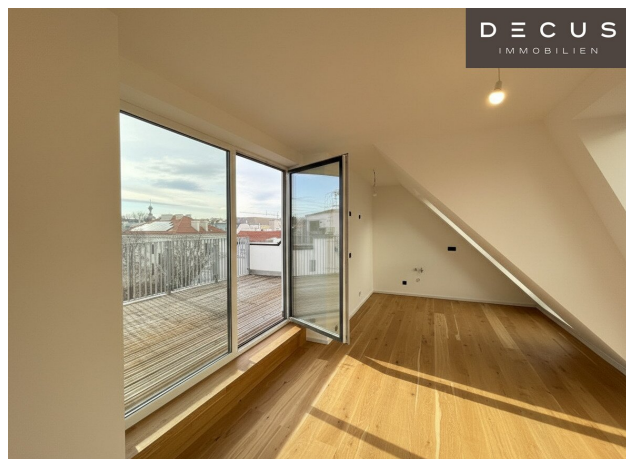
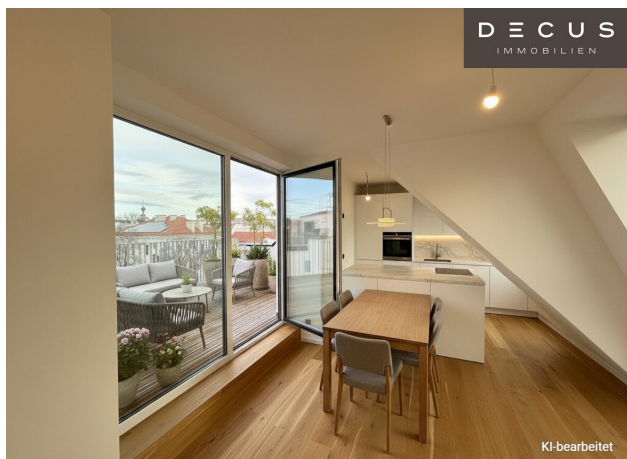
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien

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

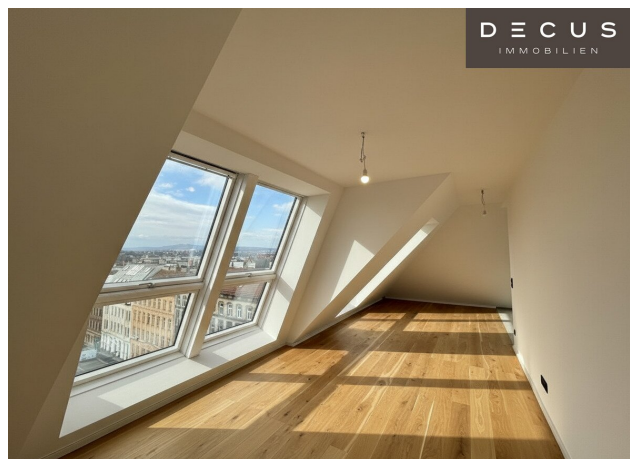
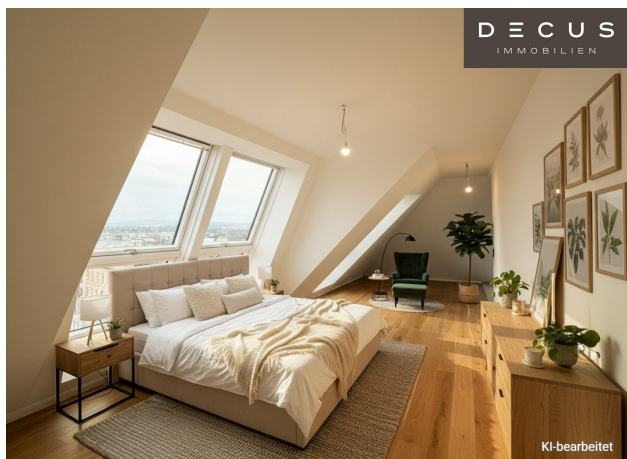
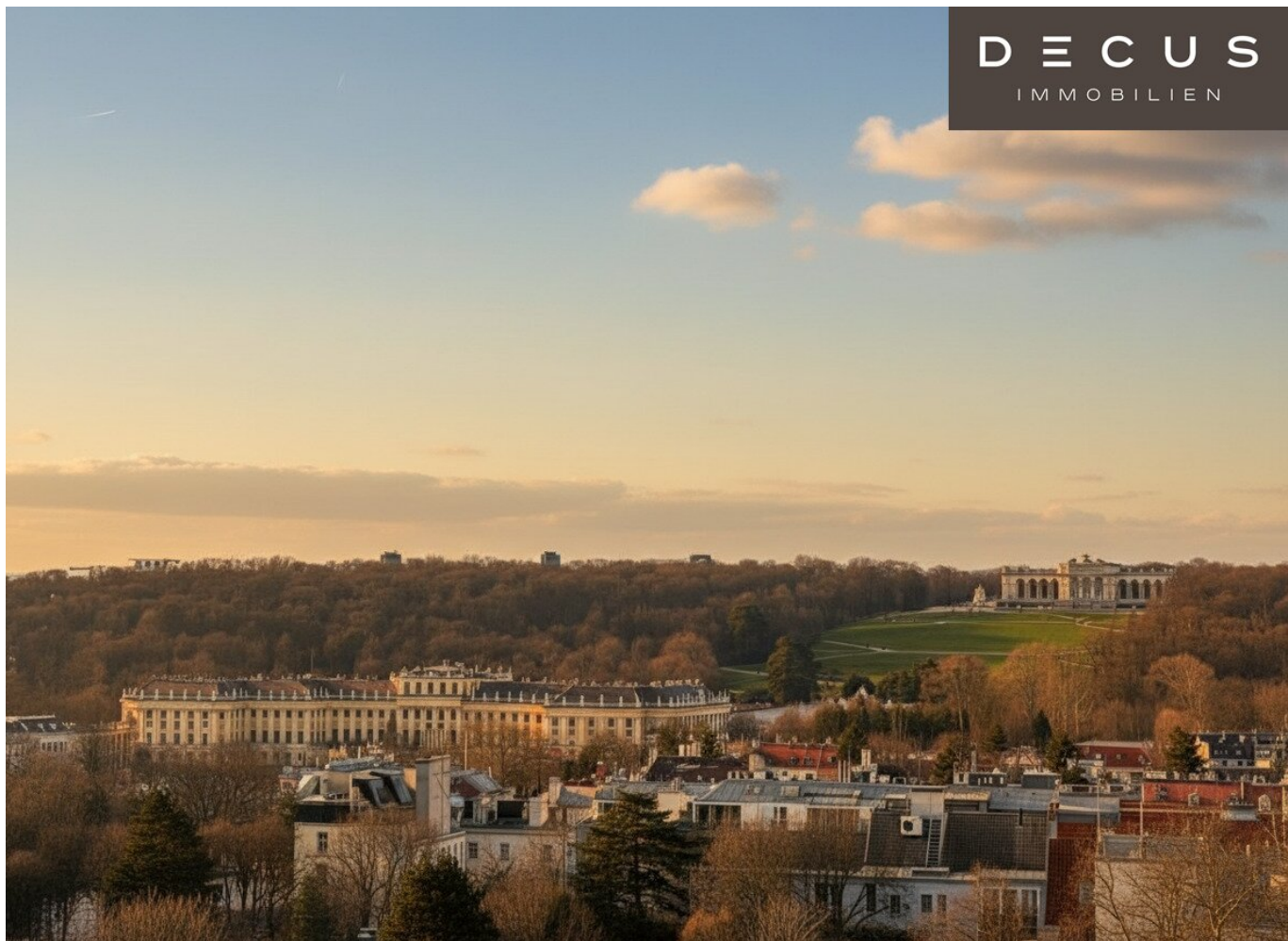
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

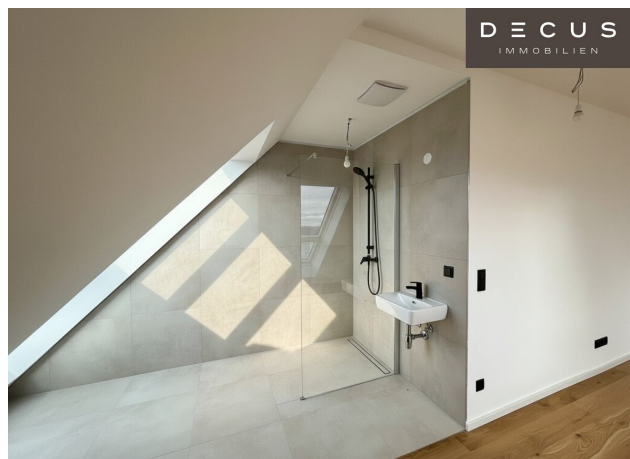
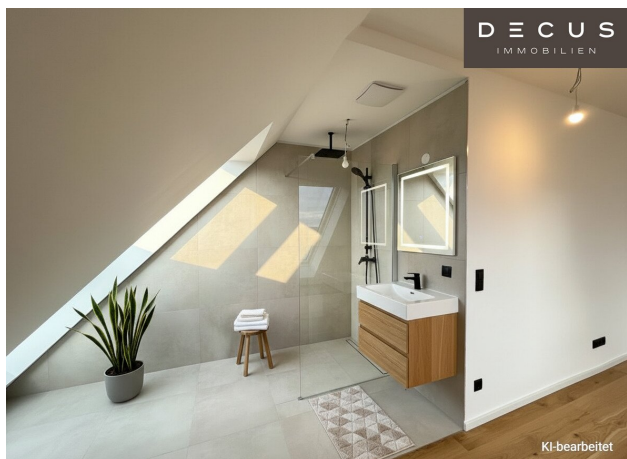
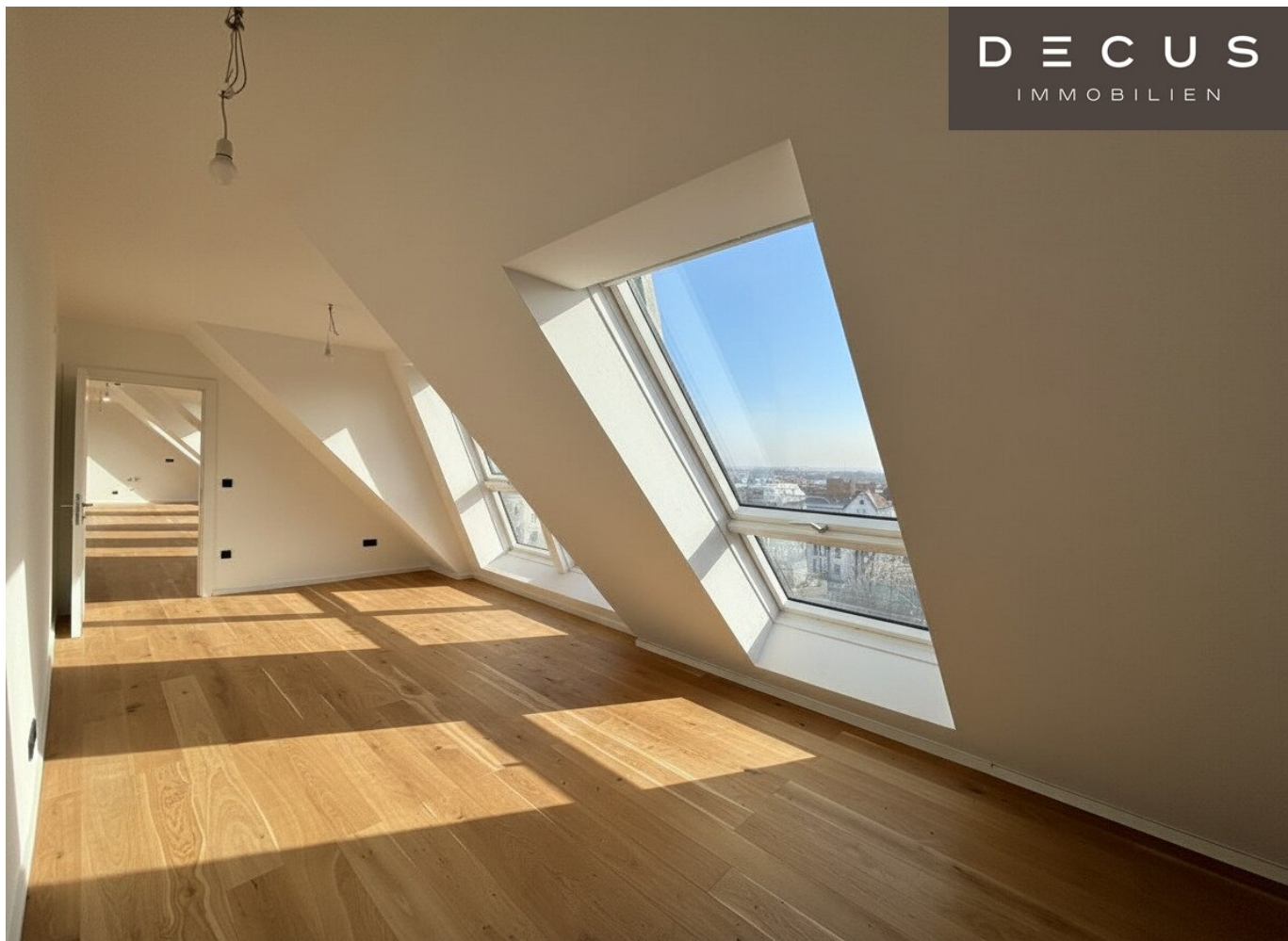




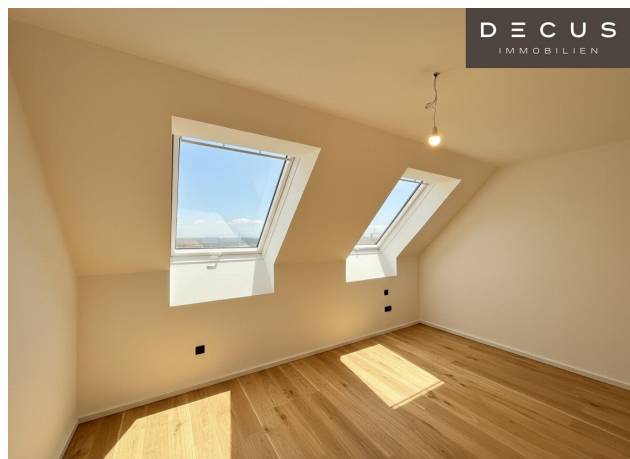
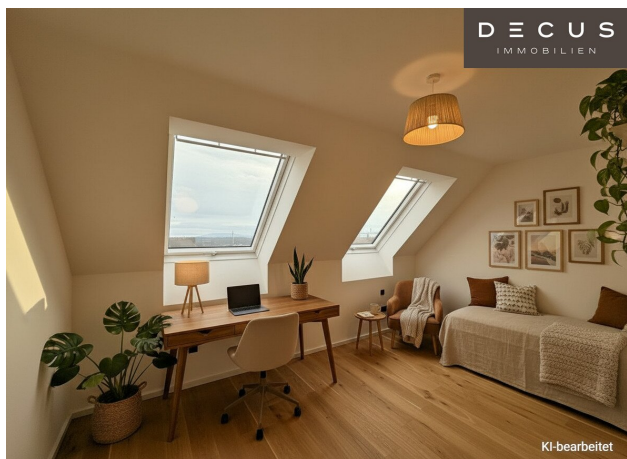
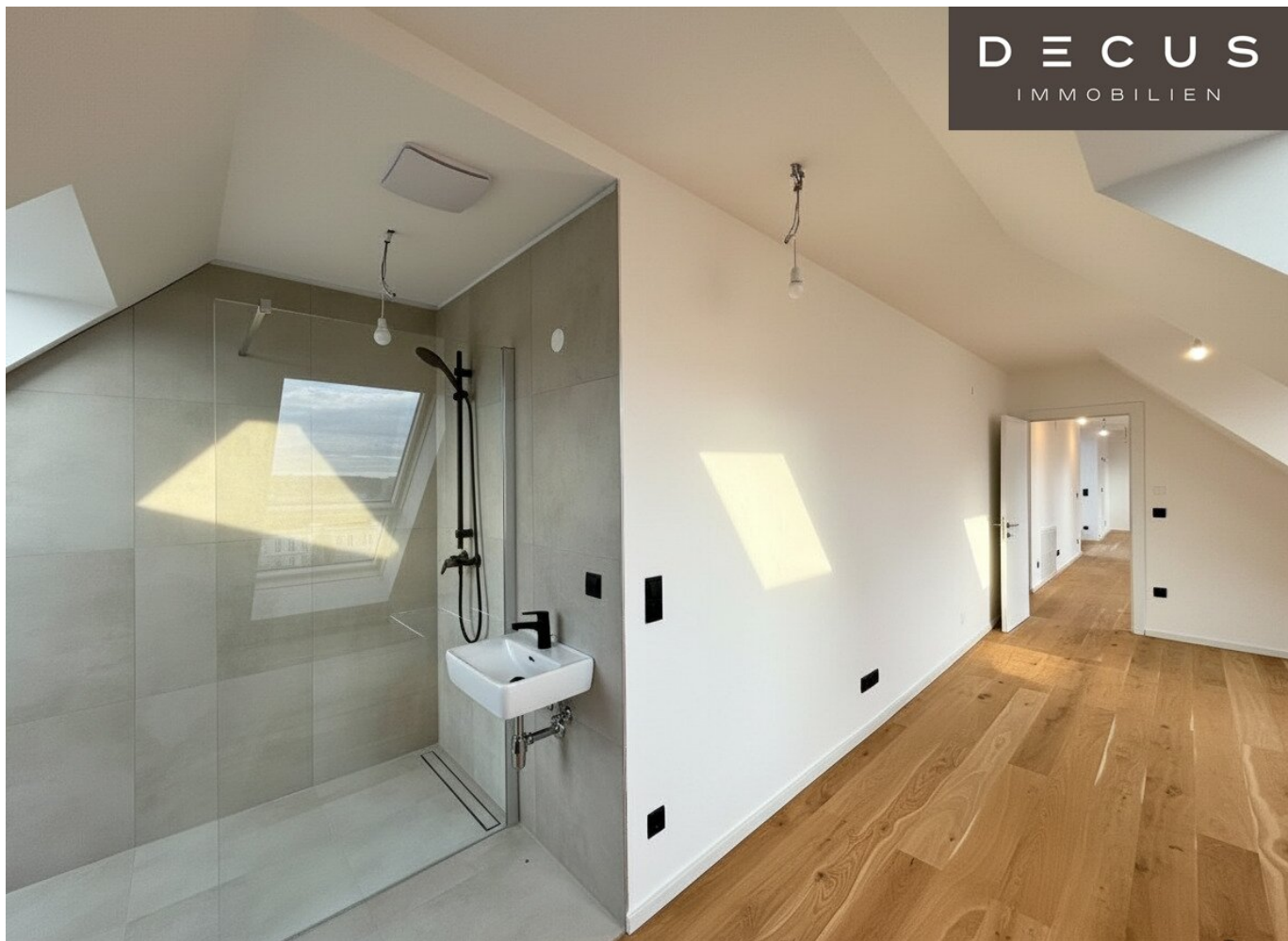


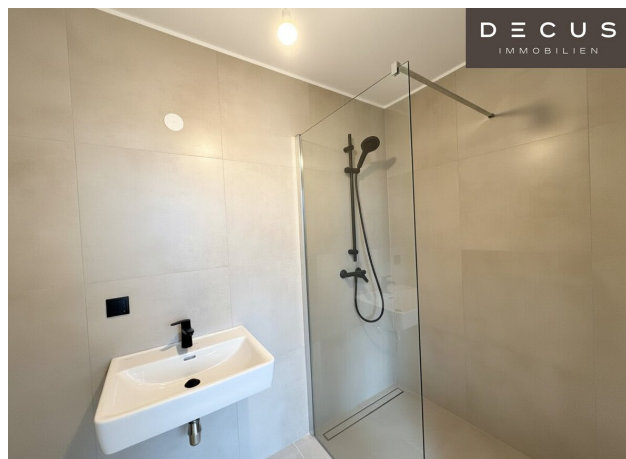
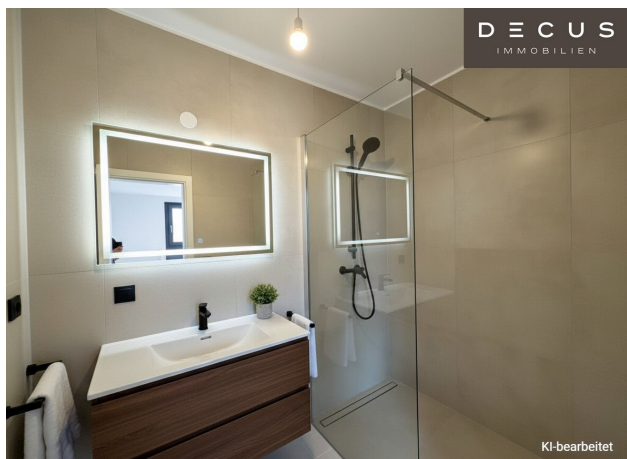








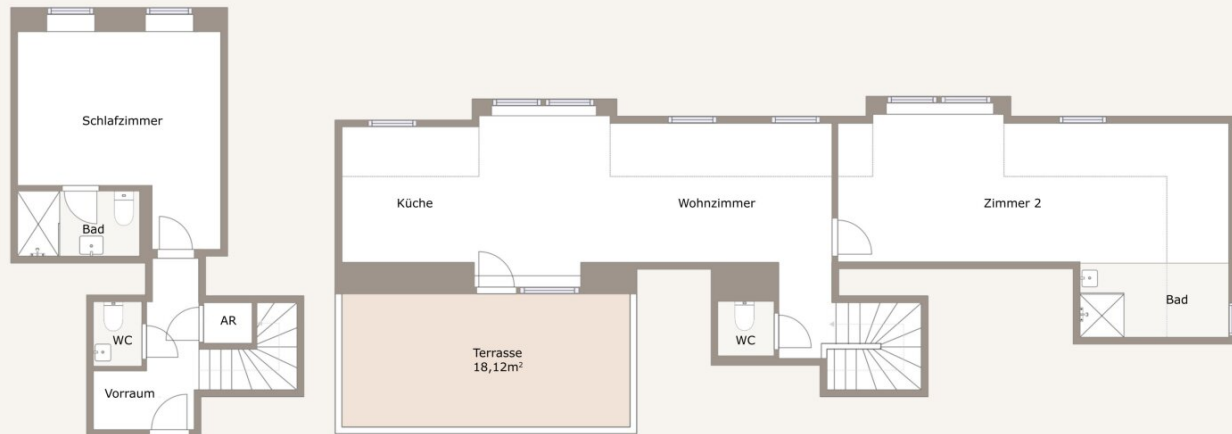






## Top 5D - schematischer Grundriss

DECUS  
IMMOBILIEN



Wohnnutzfläche: 107,91m²

Wohnbereich  
Zimmer 1 mit Bad  
Zimmer 2 mit Bad  
WC 1  
WC 2  
AR  
Vorraum

Terrasse: 18,12m²

## Objektbeschreibung

### **Stilvolle Maisonette-Dachgeschosswohnung mit großer Terrasse, Gloriettemblick & elegantem Masterbereich**

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und verbindet modernes Design, lichtdurchflutete Räume und hochwertige Ausstattung zu einem Wohngefühl von besonderer Qualität. Die klare Architektur, die großzügige Dachterrasse und die elegante Materialauswahl machen diese Einheit zu einem der Highlights des fertiggestellten Dachgeschoßprojekts im Herzen des 14. Bezirks.

Im oberen Dachgeschoss befindet sich der offen gestaltete Wohn-, Koch- und Essbereich – ein heller, einladender Raum, der durch die große Terrasse nahtlos nach außen erweitert wird. Vom lichtdurchfluteten Wohnbereich aus eröffnet sich ein **beeindruckender Ausblick auf die Gloriette**, der dem Wohnraum eine ganz besondere Atmosphäre verleiht. Die großzügige Freifläche mit Lärche-Dielen bietet Platz für Lounge, Esstisch oder Pflanzen und schafft einen privaten Rückzugsort über den Dächern Penzings.

Auf der unteren Ebene befindet sich ein ruhiges Schlafzimmer mit **elegantem En-suite-Bad** sowie ein separates WC. Großzügige Zimmergrößen, helle Oberflächen und moderne Haustechnik sorgen für ein stilvolles und komfortables Ambiente. Ein zweites Zimmer – ideal als Schlafzimmer, Home-Office oder Gästezimmer – macht die Wohnung vielseitig nutzbar.

Die hochwertige Ausstattung umfasst Echtholzparkett, großformatiges Feinsteinzeug, elegante Sanitärkeramik von Laufen, Hansgrohe-Armaturen, Fußbodenheizung, Wärmepumpentechnik, Verdunklungsrollos sowie eine stylische, moderne Elektroinstallation.

Diese Maisonette ist sofort bezugsbereit und bietet einen Wohnstandard, der Design und Funktionalität perfekt miteinander verbindet – ideal für alle, die ein hochwertiges Dachgeschoss mit Ausblick, Ruhe und sehr guter Anbindung suchen.

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 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