

**4 ZIMMER DACHGESCHOSSRESIDENZ | MIT SONNIGER  
TERRASSE UND VIEL PRIVATSPHÄRE | MODERN  
AUSGESTATTET**



Terrasse - KI bearbeitet

**Objektnummer: 1152532**

**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 m²                   |
| Zimmer:                       | 4                           |
| Bäder:                        | 2                           |
| WC:                           | 1                           |
| Terrassen:                    | 2                           |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 40,68 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A</b> 0,72               |
| Kaufpreis:                    | 1.348.500,00 €              |
| Provisionsangabe:             |                             |

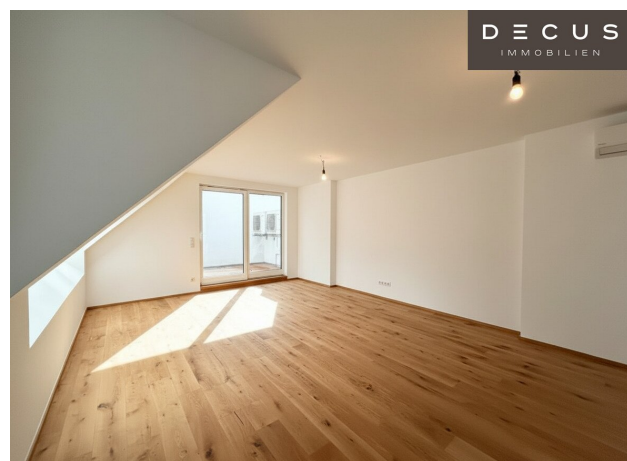
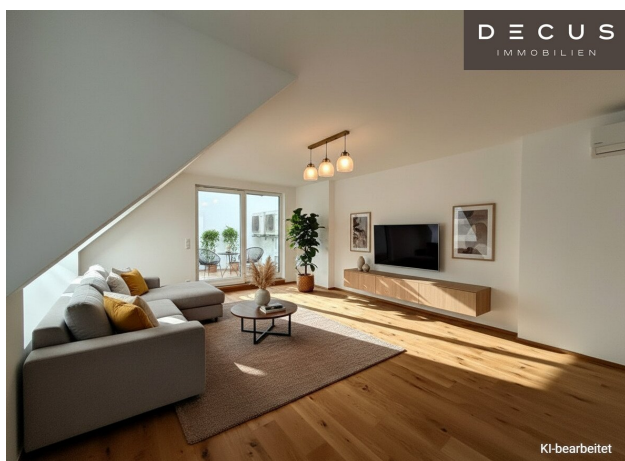
48.546,00 € inkl. 20% USt.

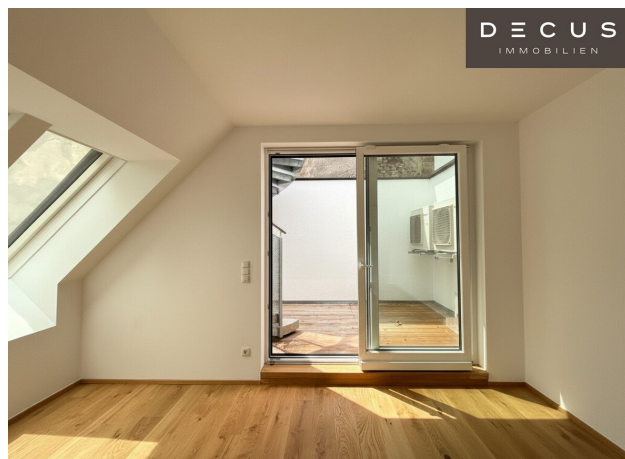
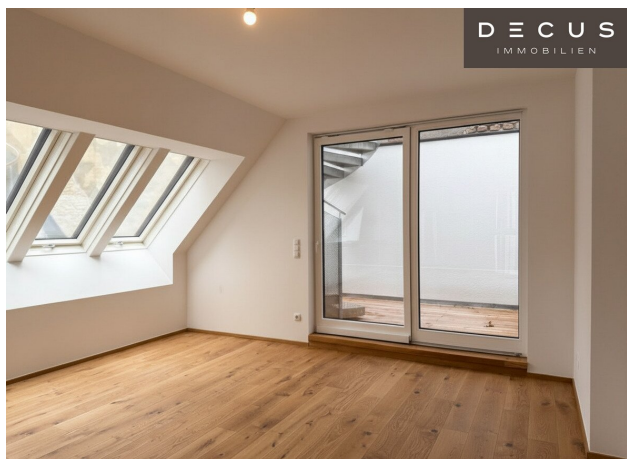
## Ihr Ansprechpartner

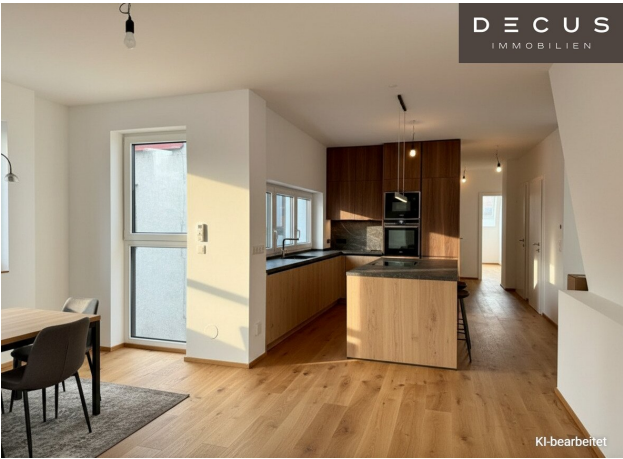


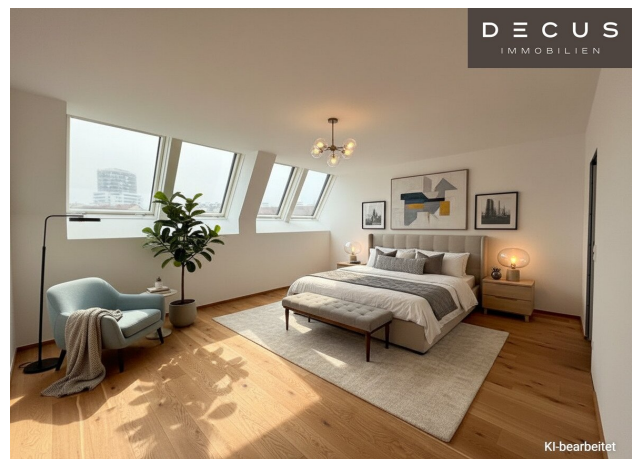
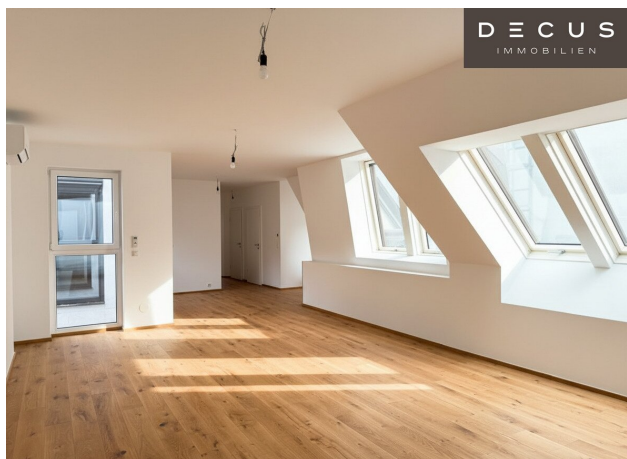
**Laura Kowalczyk**

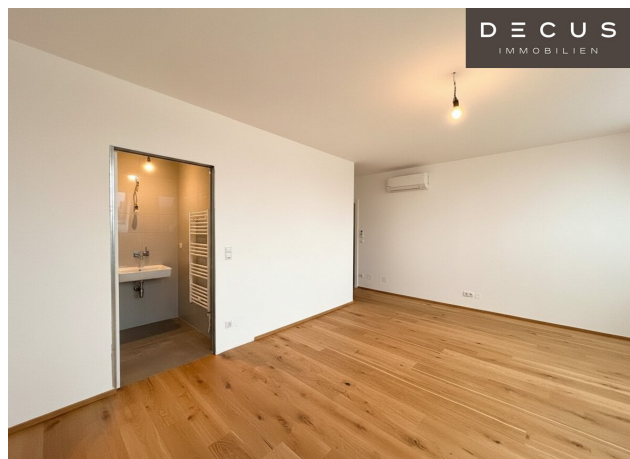
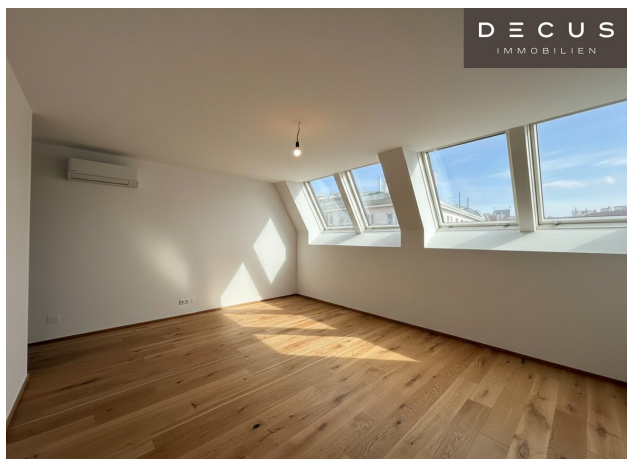
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien

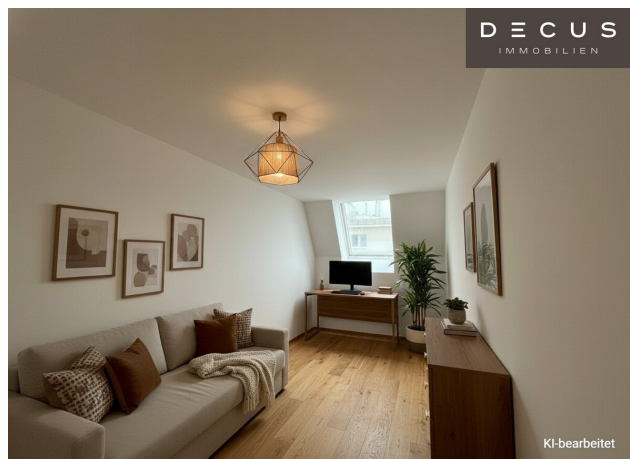
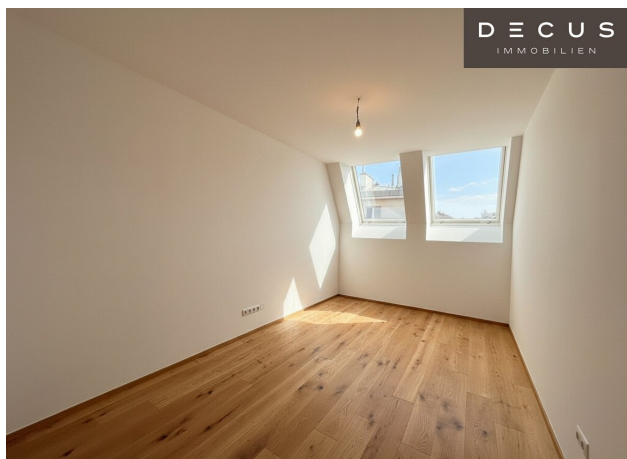


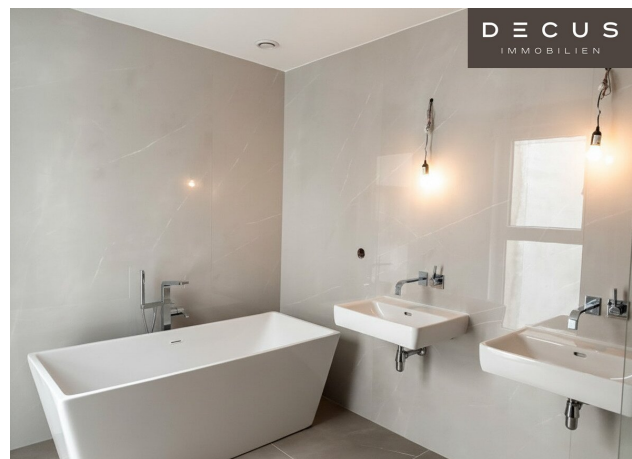
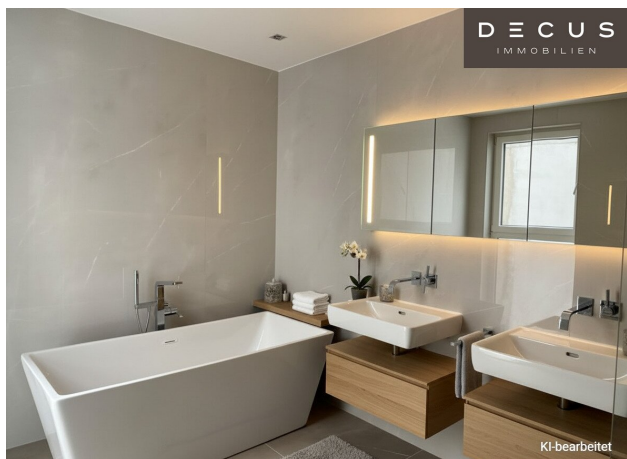
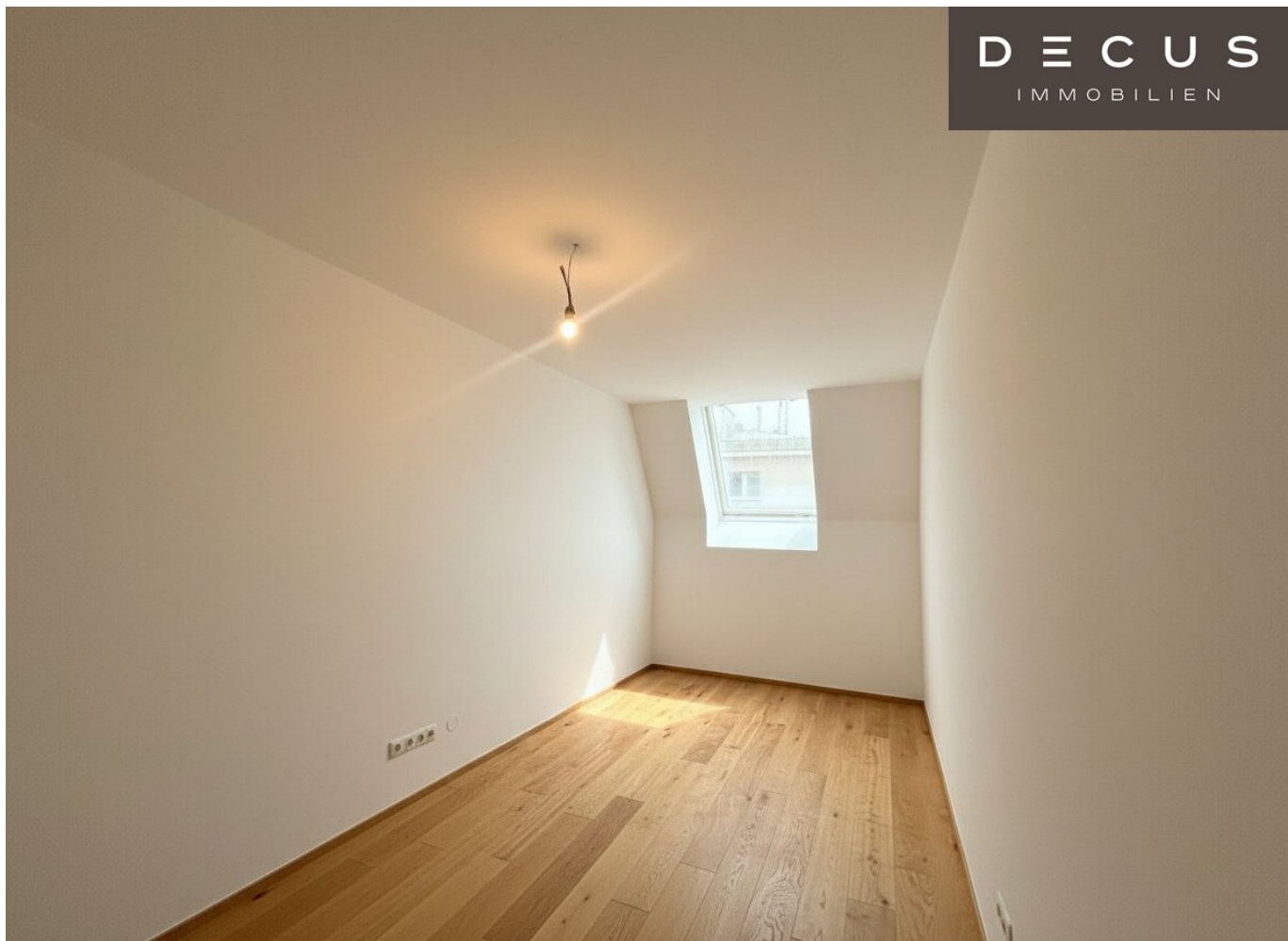






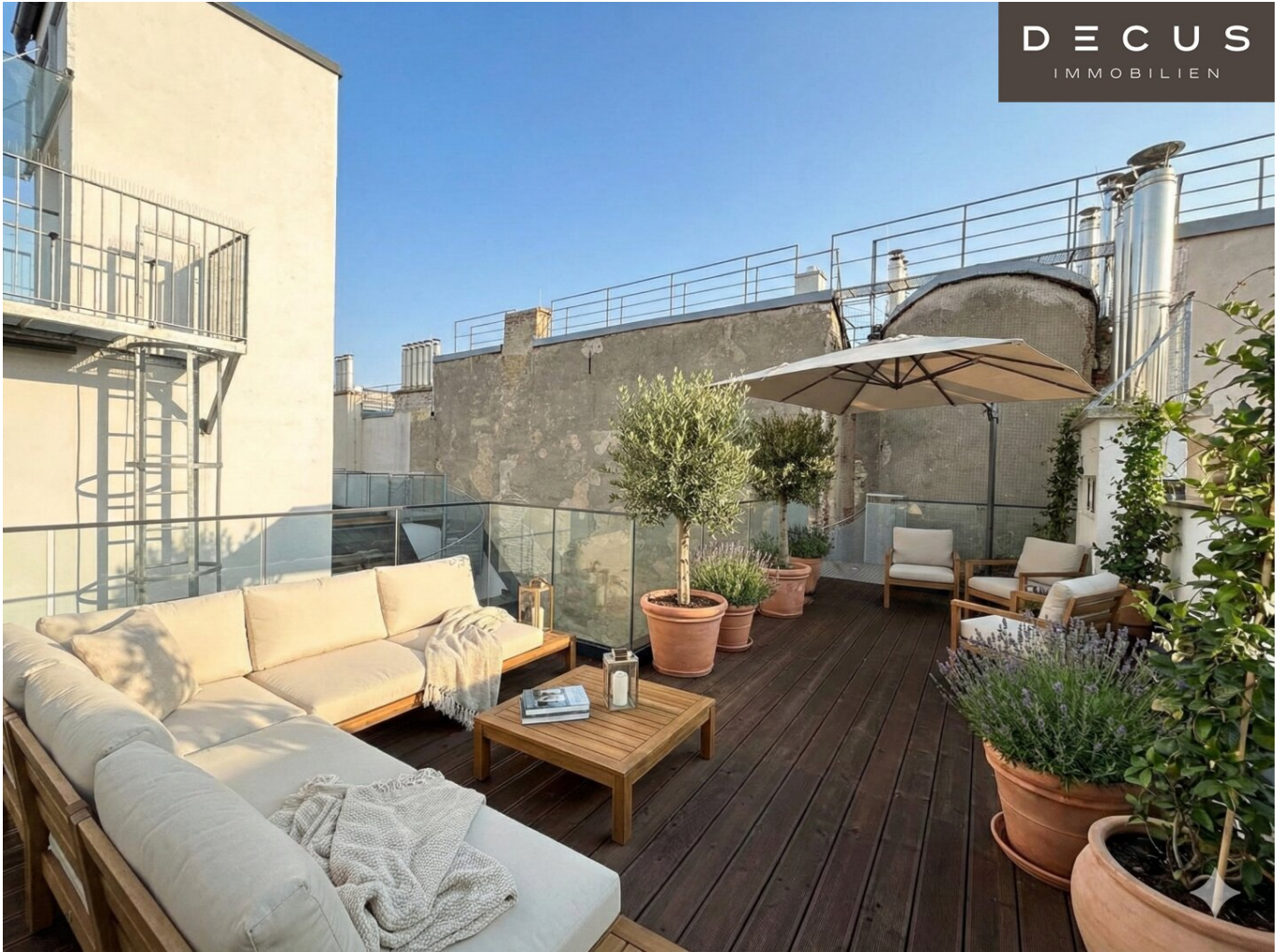




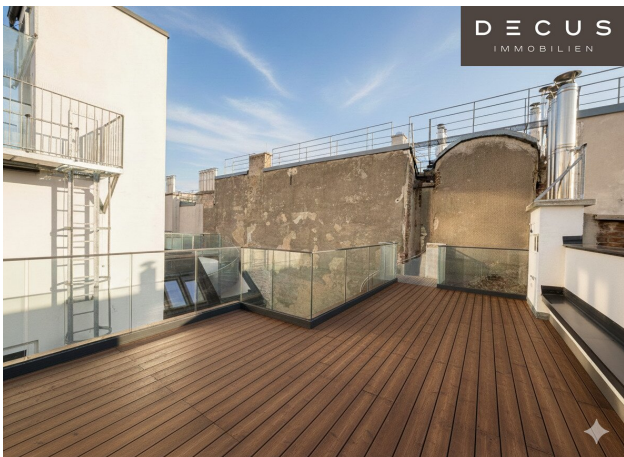




DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





## Top 19 - schematischer Grundriss



Wohnnutzfläche: 132,40m²

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

Terrasse: 33,05m²

## Objektbeschreibung

### Exklusive 4-Zimmer-Dachgeschossresidenz mit sonniger Südterrasse und außergewöhnlicher Privatsphäre

Diese eindrucksvolle Dachgeschosswohnung vereint auf rund **132,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche** großzügige Dimensionen, elegante Ausstattung und ein Höchstmaß an Wohnkomfort. In Kombination mit der weitläufigen **Terrasse mit ca. 33,05 m<sup>2</sup>** entsteht ein außergewöhnliches Zuhause für Menschen mit Sinn für Ästhetik, Qualität und diskreten Rückzugsraum.

Bereits beim Betreten offenbart sich die besondere Klasse dieser Immobilie: Eine durchdachte Raumplanung verbindet repräsentative Offenheit mit angenehmer Privatheit und schafft so ein Wohngefühl auf höchstem Niveau. Der großzügige Wohnbereich bildet das stilvolle Herzstück der Wohnung. Geprägt von beeindruckender Helligkeit, hochwertigen Materialien und direktem Zugang zur Terrasse, entsteht hier ein Ambiente von zeitloser Eleganz.

Ein besonderes Highlight ist die **sonnige Terrasse**, die nicht nur mit einem reizvollen Blick über die Dächer der Leopoldstadt begeistert, sondern auch ein bemerkenswertes Maß an **Privatsphäre** bietet. Hier genießen Sie entspannte Stunden in geschützter Atmosphäre – fernab vom Trubel der Stadt und dennoch mitten in urbaner Bestlage. Auch die Wohnung selbst überzeugt durch ihre ruhige, private Wohnqualität und eignet sich ideal als stilvoller Rückzugsort.

Das **Master Bedroom** mit **en-suite Badezimmer** unterstreicht den exklusiven Charakter der Wohnung und bietet einen privaten Rückzugsbereich mit besonderem Komfort. Edler **Landhausdielen-Parkett**, feinste **Feinsteinzeug-Fliesen**, großflächige Fensterfronten mit **3-fach-Verglasung**, **Fußbodenheizung**, moderne Wärmetechnik, eine **Sicherheitstür** sowie ein **Lift bis ins Dachgeschoss** ergänzen das anspruchsvolle Gesamtkonzept auf elegante Weise.

#### Besonderheiten auf einen Blick

- ca. **132,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **4 großzügig geschnittene Zimmer**
- ca. **33,05 m<sup>2</sup> große Südterrasse**
- Viel **Privatsphäre** in Wohnung und Außenbereich
- **Master Bedroom mit en-suite Badezimmer**

- Repräsentativer, lichtdurchfluteter Wohnbereich
- Edler **Parkettboden in Landhausdiele**
- Hochwertige **Feinsteinzeug-Fliesen**
- Große Fensterfronten mit **3-fach-Verglasung**
- **Fußbodenheizung** und moderne Wärmetechnik
- **Sicherheitstür**
- **Lift bis ins Dachgeschoss**

Diese Immobilie ist wie geschaffen für Familien mit Anspruch an großzügiges, gehobenes Wohnen ebenso wie für Paare, die eine seltene Verbindung aus urbaner Lage, stilvoller Architektur, Ruhe und Privatsphäre suchen. Die Kombination aus exklusiver Ausstattung, durchdachter Raumstruktur und geschützter Südterrasse macht diese Dachgeschosswohnung zu einer echten Rarität.

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