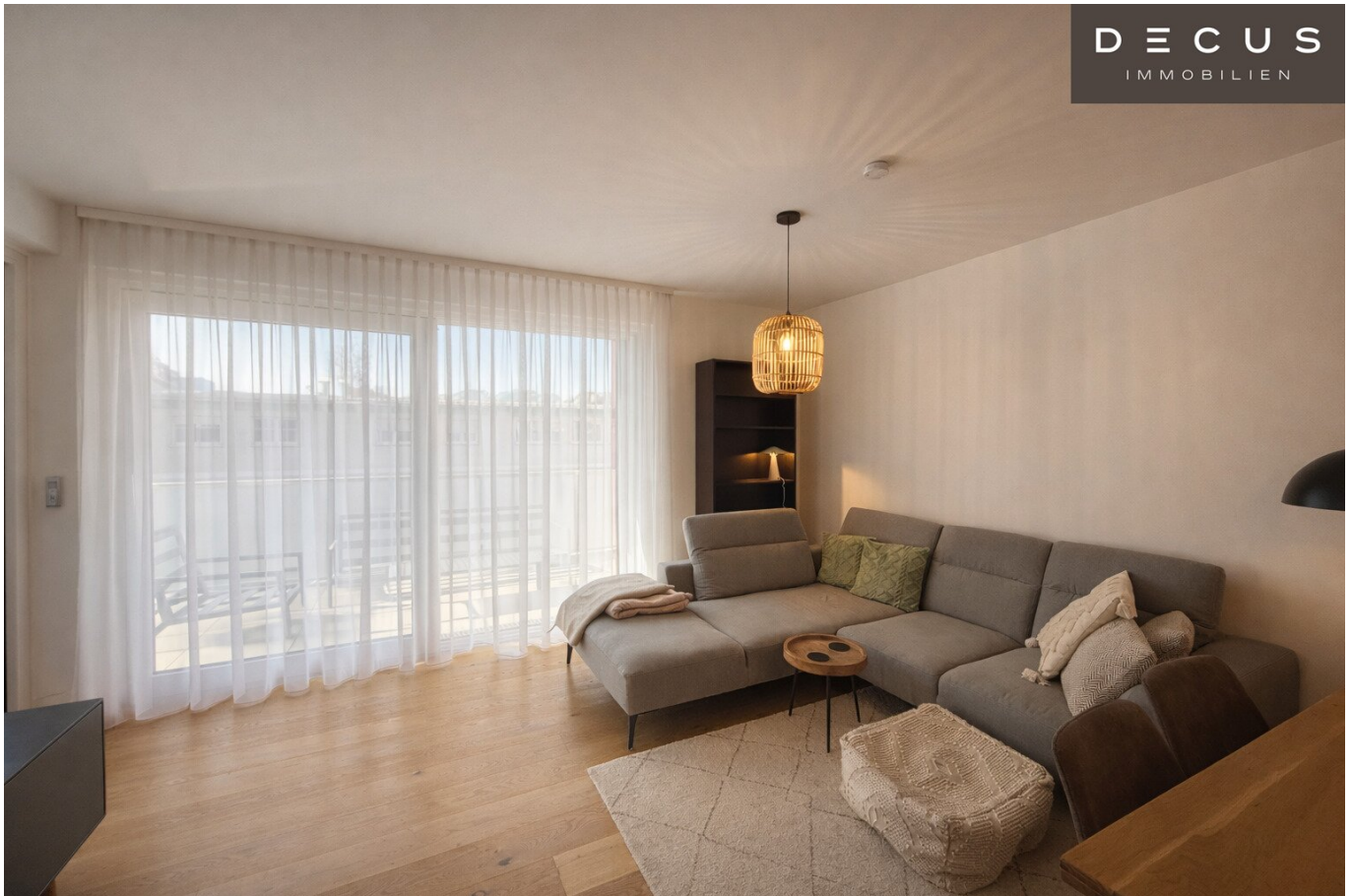


**STILVOLLE 2-ZIMMER WOHNUNG | SANIERTER ALTBAU |  
WESTBALKON IN INNENHOFRUHELAGE | LIFT IM HAUS**



**Objektnummer: 1153640**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Finsterergasse                   |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2020                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 68,54 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 2                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 29,24 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,78                           |
| Kaufpreis:                    | 448.500,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

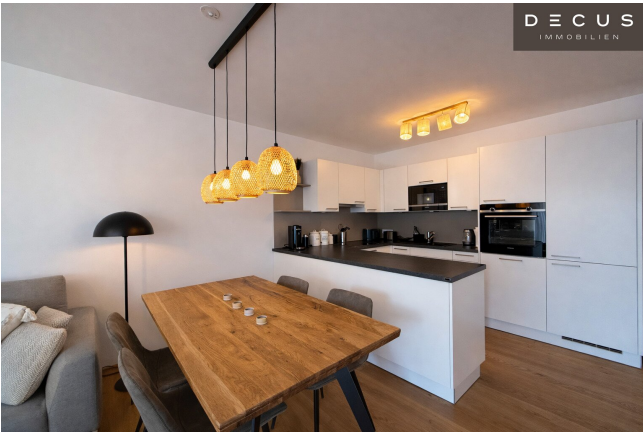
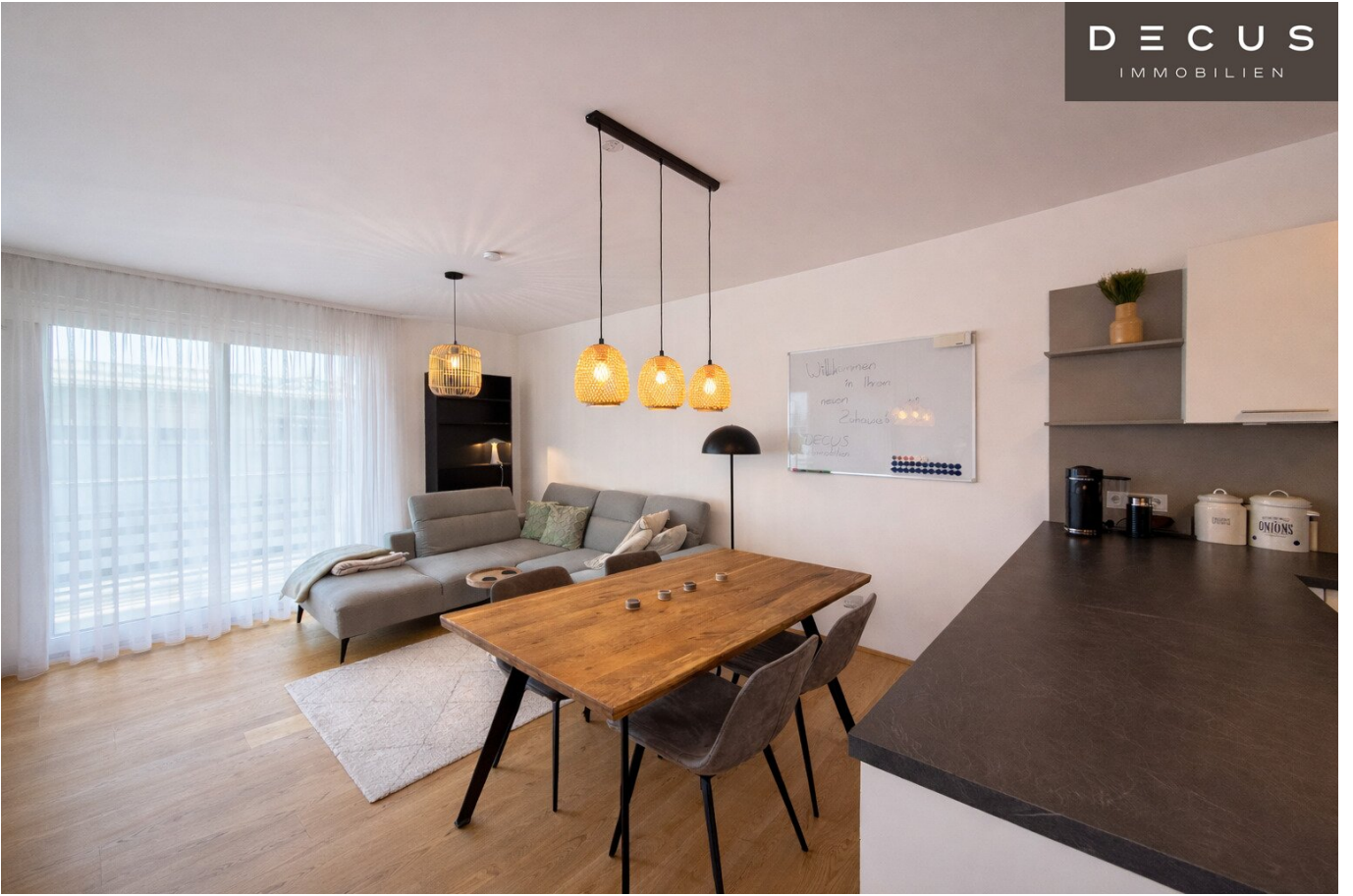
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Laura Kowalczyk**

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



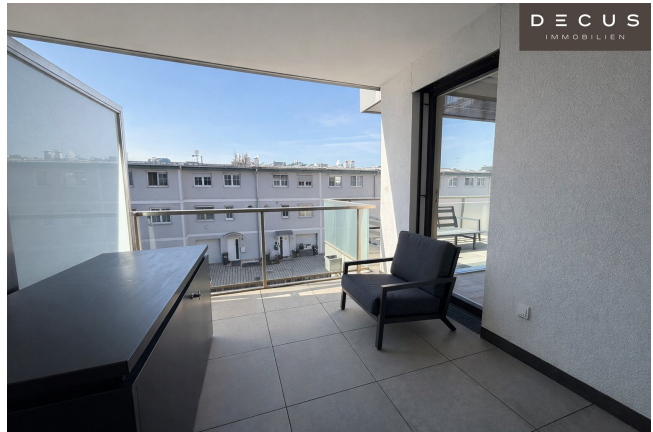
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN







## Objektbeschreibung

### Exklusive, möblierte 2-Zimmer-Wohnung mit zwei Terrassen & Garagenplatz

Diese außergewöhnlich hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung vereint stilvolle Eleganz, großzügige Raumverhältnisse und ein Wohngefühl auf höchstem Niveau.

Schon beim Eintreten entfaltet sich eine besondere Atmosphäre: lichtdurchflutete Räume, eine großzügige Grundrissgestaltung und ein harmonisch abgestimmtes Interieur schaffen ein exklusives Zuhause mit besonderem Flair. Die edle Möblierung fügt sich perfekt in das anspruchsvolle Wohnkonzept ein und verleiht der Wohnung eine sofort spürbare Wohlfühlqualität.

Der repräsentative Wohnbereich öffnet sich direkt zur großzügigen Terrasse und erweitert den Lebensraum ins Freie – ideal für entspannte Stunden, stilvolle Abende oder ein Frühstück in der Sonne. Eine zweite, vom Schlafzimmer aus zugängliche Terrasse bietet zusätzlichen privaten Rückzugsraum und unterstreicht den besonderen Wohnkomfort dieser Immobilie.

#### Highlights auf einen Blick:

- **ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit idealer Raumaufteilung**
- großzügiger Wohn- und Schlafbereich mit elegantem Ambiente
- exklusive, hochwertige Möblierung
- stilvolle Markenküche mit erstklassigen Premiumgeräten
- edles Badezimmer mit Regendusche
- zwei attraktive Terrassen mit Zugang vom Wohn- und Schlafzimmer
- außenliegende Beschattung an allen Fenstern
- ruhige und angenehme Wohnlage

- Garagenstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage zusätzlich erwerbbar
- praktisches Kellerabteil

## Lage & Umfeld

Die Donaustadt gehört zu den gefragtesten Wohnlagen Wiens und begeistert durch die perfekte Verbindung von urbanem Komfort und hoher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentliche Verkehrsanbindungen sind bequem erreichbar. Gleichzeitig laden weitläufige Grünflächen und beliebte Erholungsgebiete – allen voran die Alte Donau – zu entspannten Auszeiten im Grünen ein.

Hier genießen Sie modernes Wohnen in ruhiger Umgebung, ohne auf eine ausgezeichnete Infrastruktur verzichten zu müssen.

Diese Immobilie ist die ideale Wahl für Menschen mit Anspruch, die exklusives Wohnambiente, großzügige Freiflächen und nachhaltige Wertbeständigkeit zu schätzen wissen – sei es zur Eigennutzung oder als attraktive Investition.

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 <2.750m  
Krankenhaus <2.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap