

# 3 ZIMMER DACHGESCHOSSWOHNUNG | MIT RUHIGE TERRASSE | IM HERZEN VON LEOPOLDSTADT



Terrasse - KI bearbeitet

**Objektnummer: 1158627**

**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:	98,53 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,68 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	945.000,00 €
Provisionsangabe:	

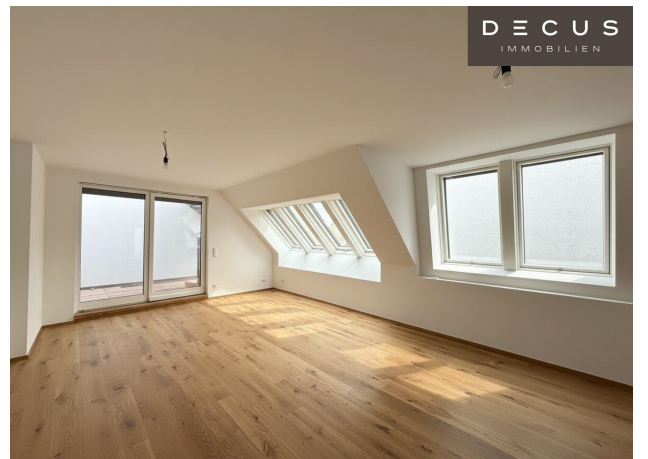
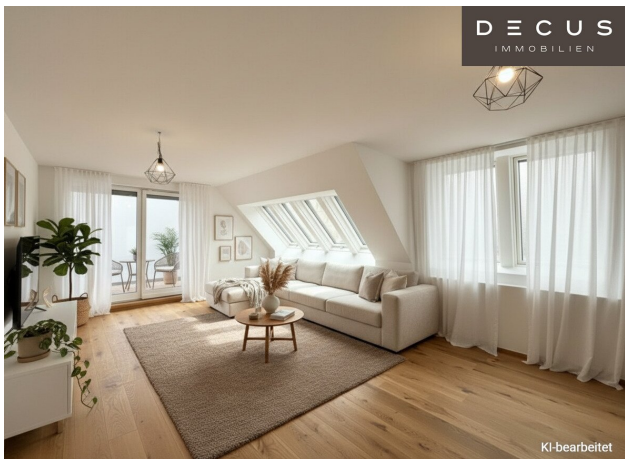
34.020,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Laura Kowalczyk**

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









DECUS  
IMMOBILIEN



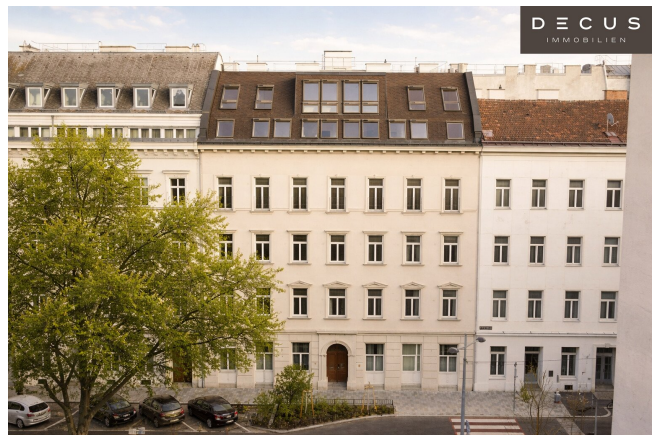
DECUS  
IMMOBILIEN



KI-bearbeitet

DECUS  
IMMOBILIEN







## Top 18 - schematischer Grundrissplan

**DECUS**  
IMMOBILIEN



Wohnnutzfläche: 98,53 m<sup>2</sup>

Wohnbereich  
Zimmer 1  
Zimmer 2  
Bad  
WC  
Abstellraum  
Vorraum

Terrasse: 10,87 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

### Elegante 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse und lichtdurchflutetem Wohnambiente

Diese exklusive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. **98,53 m<sup>2</sup> Wohnfläche** vereint stilvolle Architektur, hochwertige Ausstattung und zeitgemäßen Wohnkomfort auf besonders harmonische Weise. Eingebettet in ein sorgfältig revitalisiertes **Gründerzeithaus** in einer der gefragtesten Wohnlagen der Leopoldstadt, entsteht hier ein Zuhause für Menschen mit Sinn für Ästhetik, Ruhe und urbanen Lebensstil auf hohem Niveau.

Schon beim Betreten vermittelt die Wohnung ein Gefühl von Gelassenheit und zeitloser Eleganz. Der offen gestaltete **Wohn-Essbereich** mit seinen großformatigen Fensterflächen bildet das Herzstück der Einheit und begeistert mit einem lichtdurchfluteten Ambiente sowie einer fließenden Verbindung zur Terrasse. So entsteht ein Wohngefühl, das Offenheit, Behaglichkeit und stilvolle Wohnkultur in sich vereint.

Die **Terrasse in ruhiger Innenhoflage** eröffnet einen angenehm geschützten Außenbereich mit einem schönen Maß an Privatsphäre – ein idealer Ort für entspannte Stunden, ungestörte Momente und ruhige Rückzüge mitten in der Stadt.

Das **Tageslichtbad**, hochwertige Böden in **Landhausdielen-Optik** sowie elegante **Feinsteinzeug-Elemente** unterstreichen den gehobenen Anspruch dieser Wohnung. Große Fensterfronten mit **3-fach-Verglasung**, **Fußbodenheizung**, eine moderne **Luftwärmepumpe** und ein **Personenlift bis direkt ins Dachgeschoss** ergänzen das exklusive Gesamtbild auf zeitgemäße Weise.

#### Highlights dieser exklusiven Wohnung

- ca. **98,53 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **3 elegant geschnittene Zimmer**
- **Terrasse in ruhiger Innenhoflage**
- Heller, großzügiger **Wohn-Essbereich**
- Angenehm geschütztes Wohngefühl mit dezenter **Privatsphäre**
- **Tageslichtbad** mit hochwertiger Ausstattung
- Edler **Parkettboden** in Landhausdielen-Optik

- Elegante **Feinsteinzeug-Elemente**
- Große Fensterflächen mit **3-fach-Verglasung**
- **Fußbodenheizung** und moderne **Luftwärmepumpe**
- **Personenlift bis direkt ins Dachgeschoss**
- Historischer Altbaucharme in Verbindung mit modernem Dachgeschossdesign

Diese Wohnung eignet sich ideal für anspruchsvolle Stadtmenschen, die Wert auf Qualität, Ruhe und stilvolle Architektur legen. Die gelungene Verbindung aus historischem Charakter, moderner Wohnästhetik und urbaner Bestlage macht diese Dachgeschosswohnung zu einem besonderen Refugium in der Leopoldstadt.

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