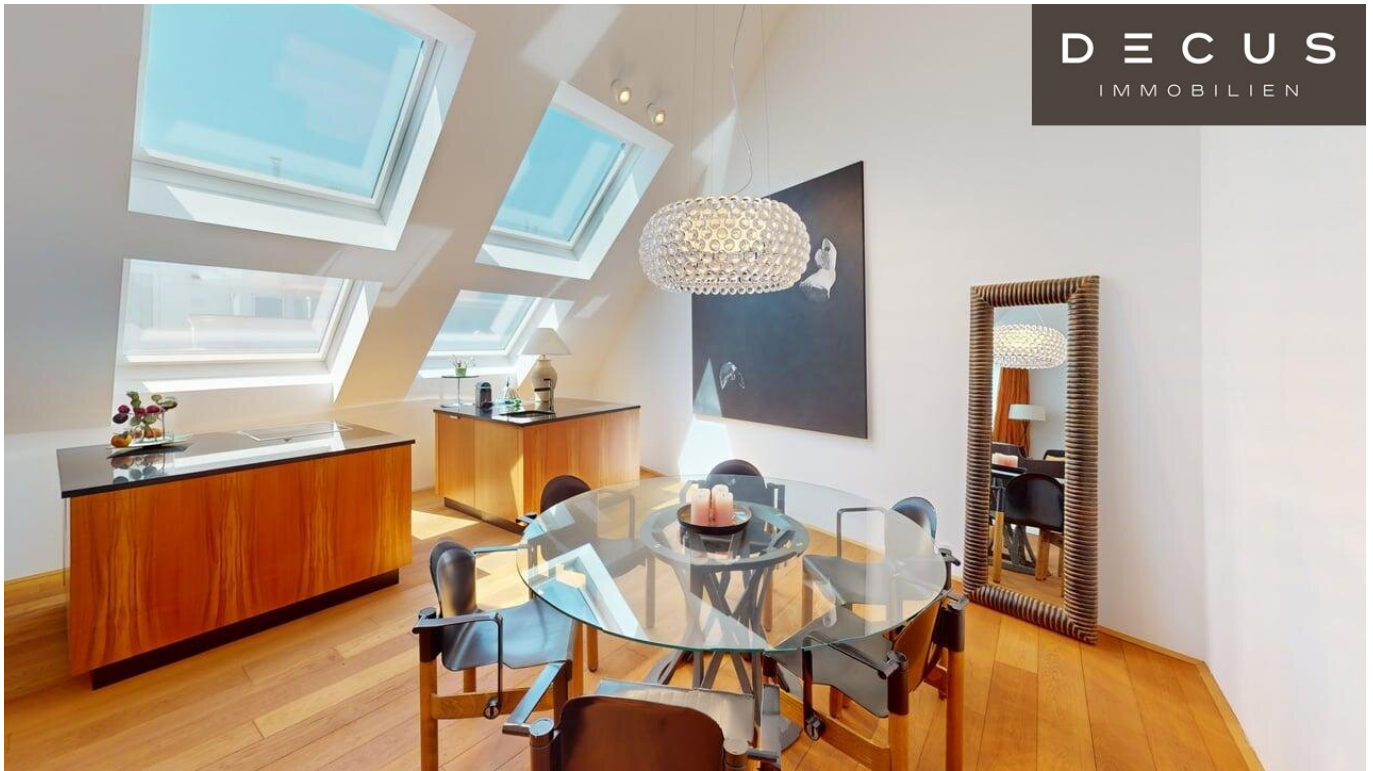


## PENTHOUSE | DACHTERRASSE | GARAGE



**Objektnummer: 1159971**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mommsengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	2010
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	132,67 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	150,67 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	150,67 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 49,33 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	1.120.000,00 €
Betriebskosten:	210,00 €
USt.:	48,40 €
Provisionsangabe:	

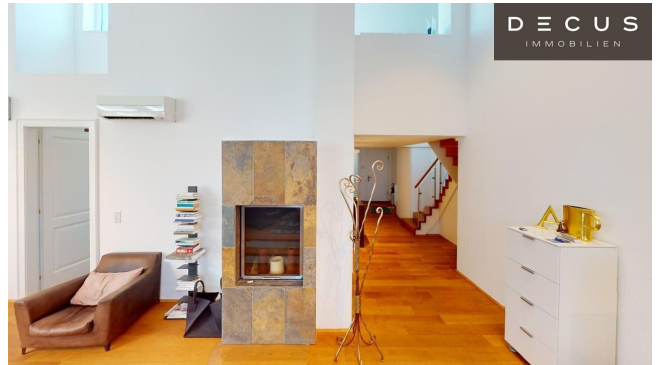
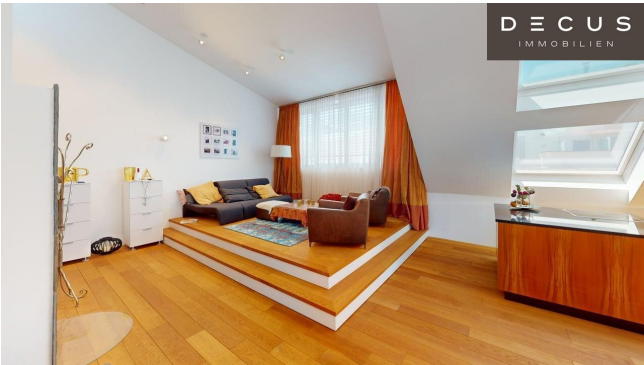
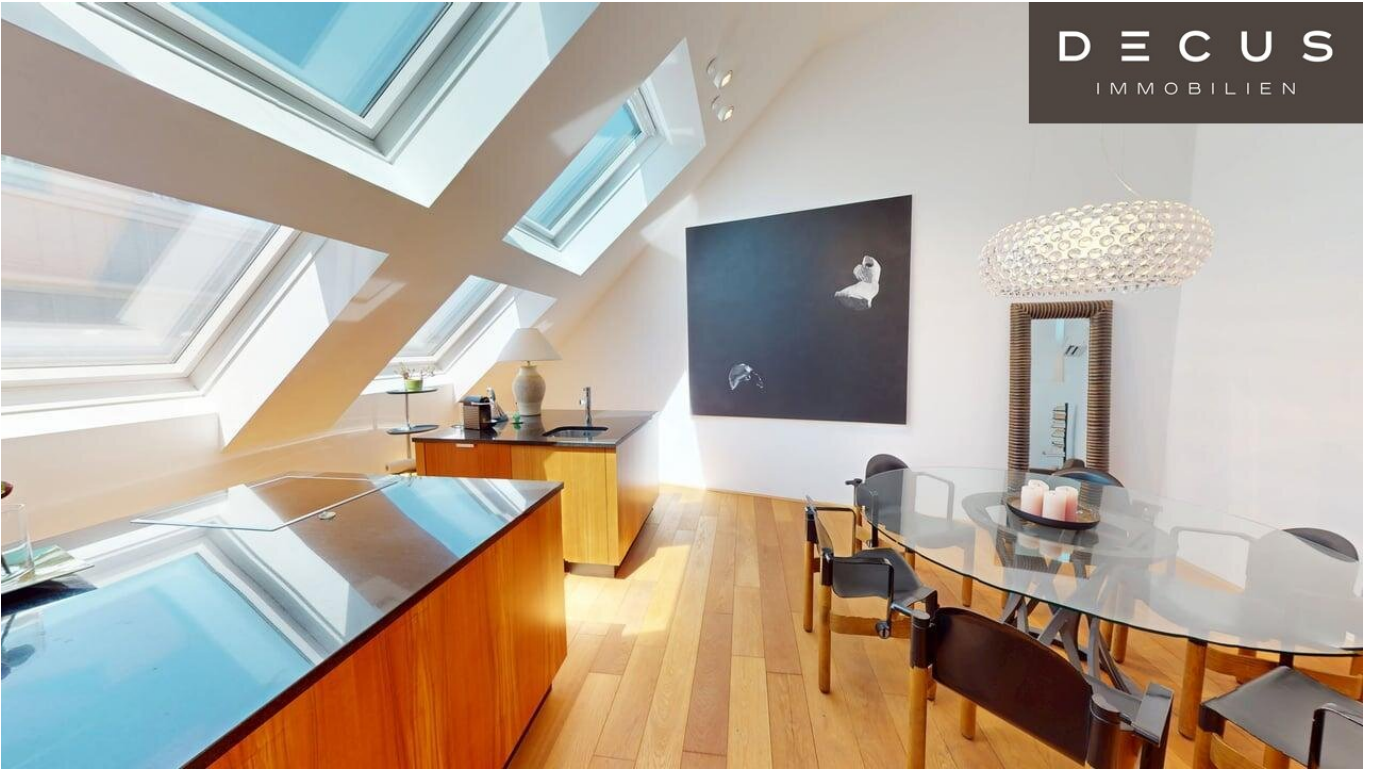
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

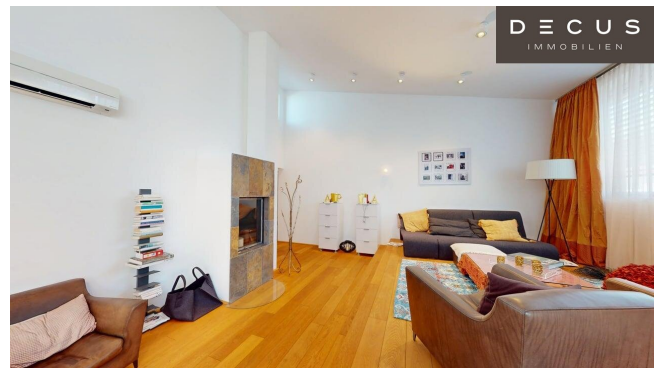
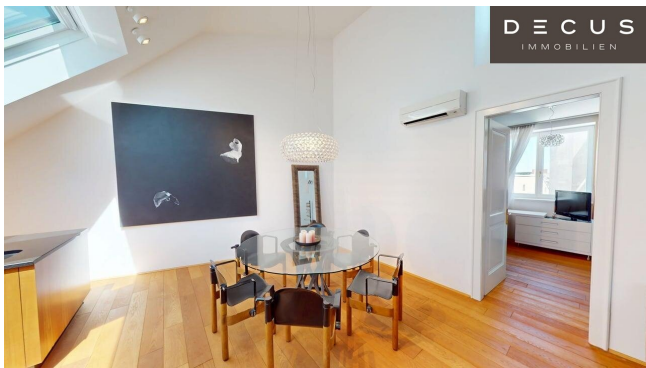
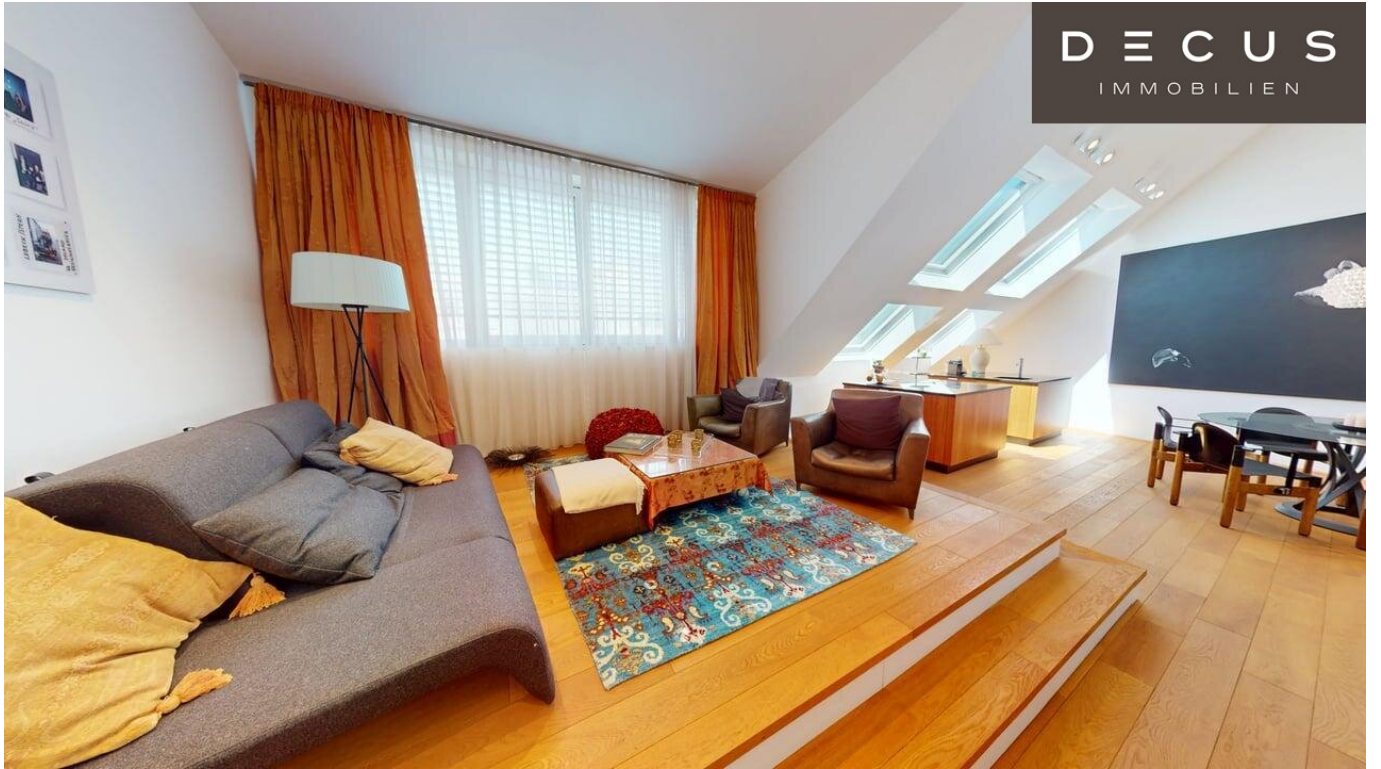
## Ihr Ansprechpartner

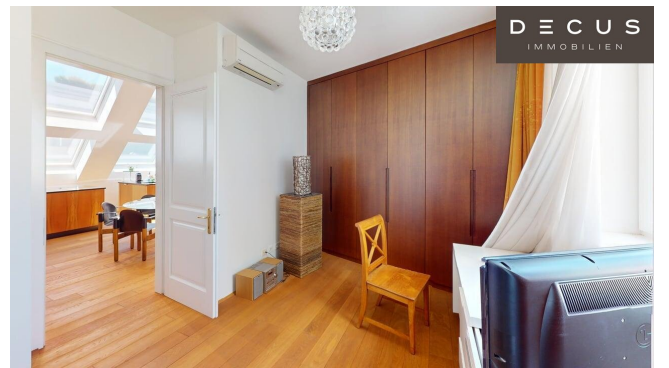
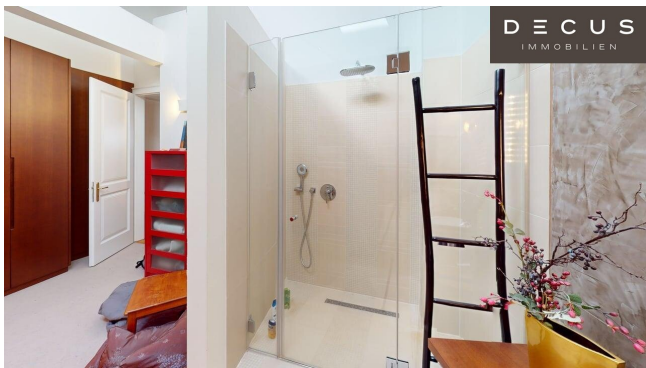
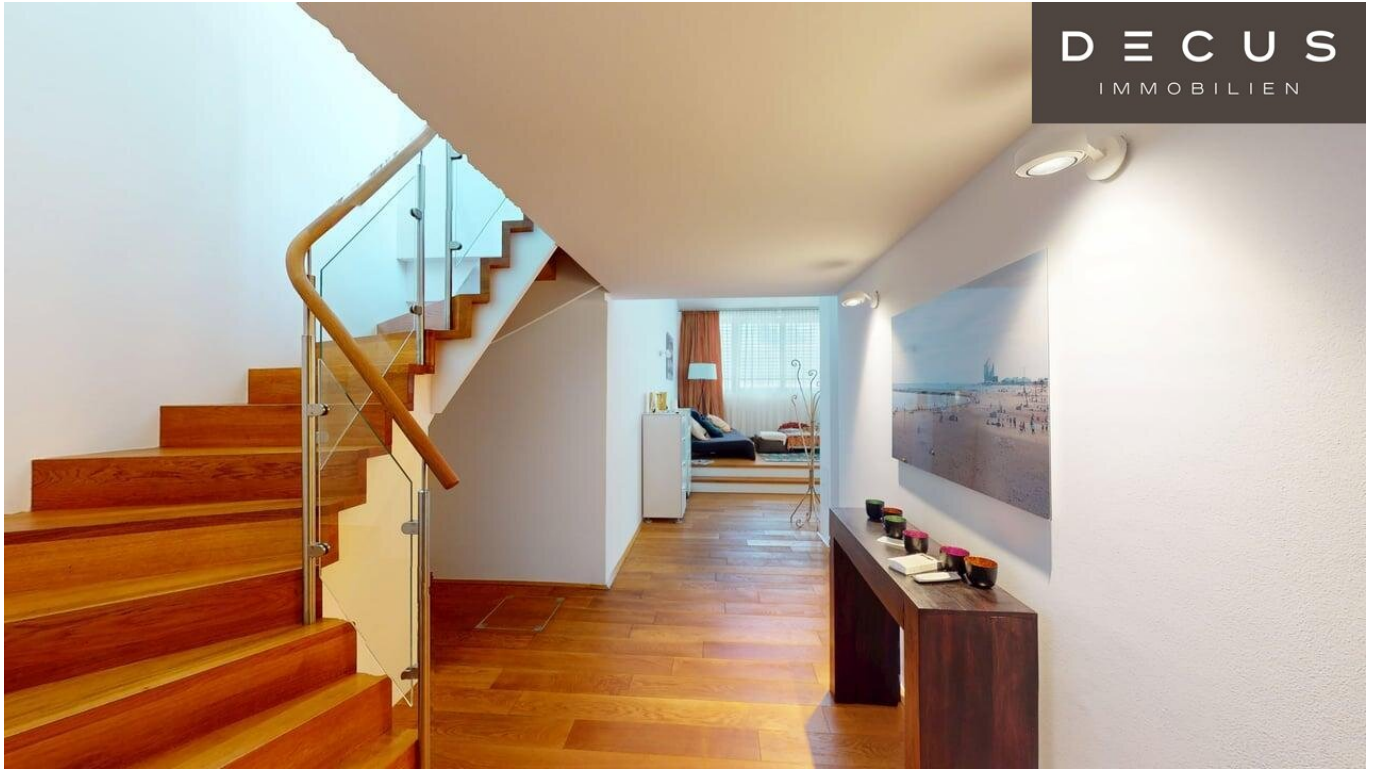


**Meralda Beljur**

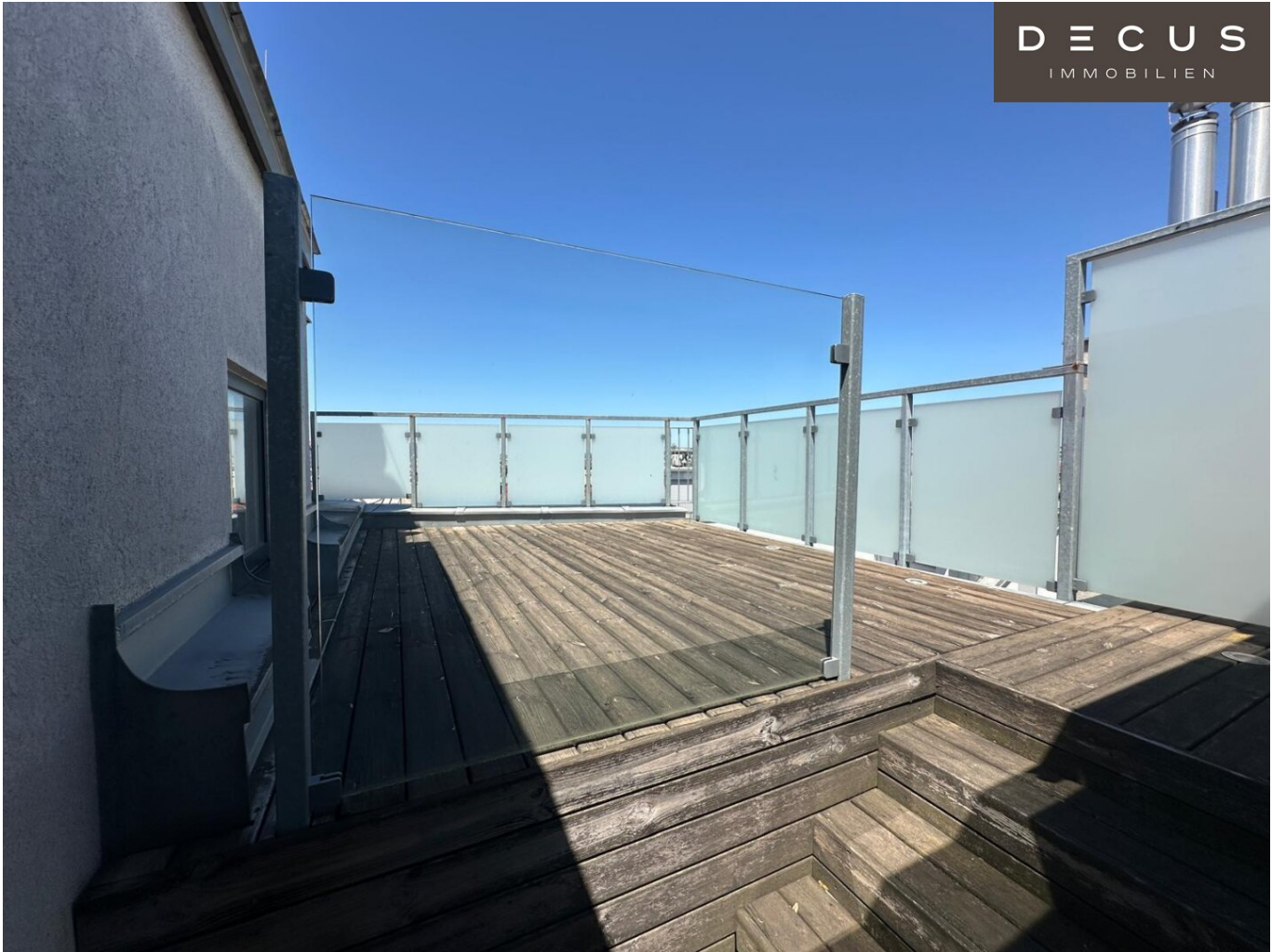
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12



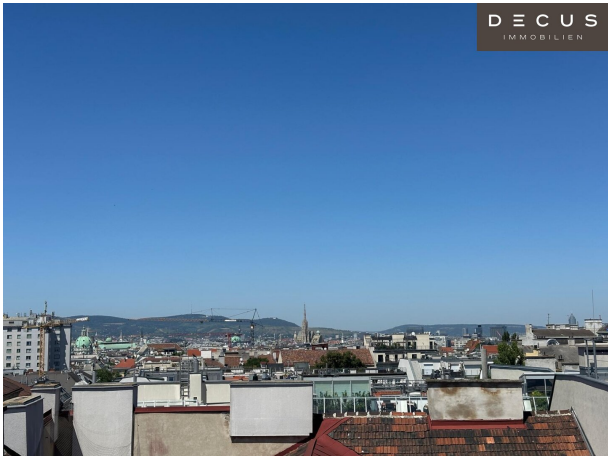




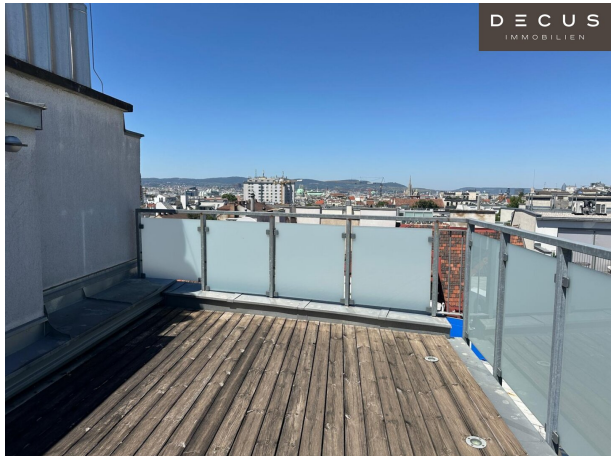
DECUS  
IMMOBILIEN



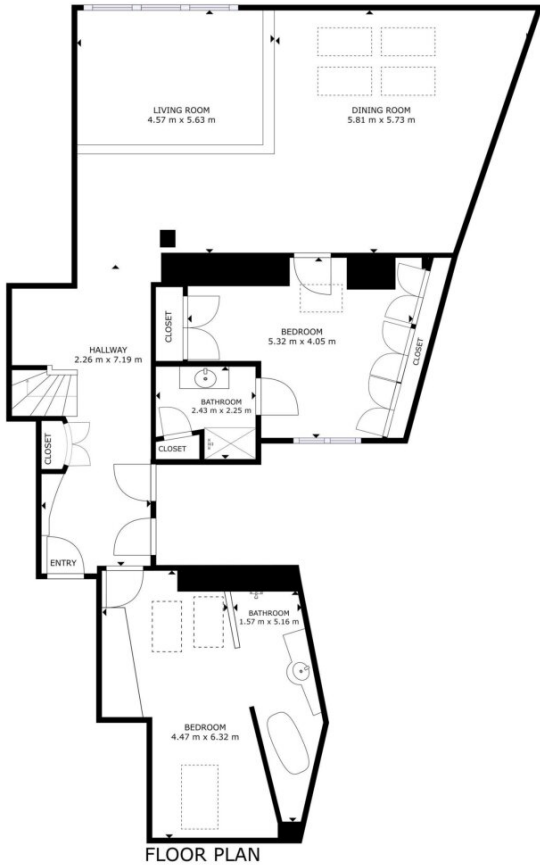
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN







FLOOR PLAN

GROSS INTERNAL AREA  
FLOOR PLAN: 129 m<sup>2</sup>  
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

# Objektbeschreibung

## Ein seltenes Juwel im Dachgeschoss mit Dachterrasse & zwei Garagenplätzen

In absoluter Toplage des 4. Bezirks präsentiert sich diese exklusive Dachgeschosswohnung als seltene Gelegenheit am Wiener Immobilienmarkt. Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, modernem Wohnkonzept und **zwei Garagenplätzen** macht dieses Objekt zu einer wahren Rarität.

### Highlights der Wohnung:

- Großzügige Wohnfläche im Dachgeschoss
- Offener Wohn-/Essbereich mit außergewöhnlicher Raumhöhe
- Große Dachflächenfenster – lichtdurchflutete Räume und modernes Ambiente
- Exklusive Dachterrasse mit Blick über die Dächer Wiens
- Master-Schlafzimmer mit integriertem Badezimmer & freistehender Badewanne – urbaner Luxus pur
- Weitere stilvolle Bäder, hochwertige Ausstattung und edle Materialien
- Einen komfortable Garagenplatz – eine Besonderheit in dieser Lage
- Seltene Gelegenheit: Dachgeschosswohnung mit Terrasse & Garage mitten in Wien

### Beschreibung:

Die Wohnung besticht durch ihre offene, helle Architektur. Der großzügige Wohn-/Essbereich mit Galeriecharakter und Zugang zur Dachterrasse lädt zum Wohlfühlen ein. Hochwertige Materialien wie Echtholzparkett, moderne Küchen- und Badausstattung sowie großzügige Raumhöhen schaffen ein elegantes Wohngefühl.

Besonders hervorzuheben ist das **Master-Schlafzimmer**, das mit einem **integrierten Badezimmer samt freistehender Designer-Badewanne** ausgestattet ist – ein Highlight, das urbanen Lifestyle mit privatem Wellness-Flair verbindet.

Die große Dachterrasse bietet Raum für Entspannung über den Dächern Wiens und macht diese Immobilie zu einer urbanen Wohlfühloase.

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 Meralda Beljur** unter der Mobilnummer **+43 660 576 33 88** und per E-Mail unter **beljur@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 <750m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap