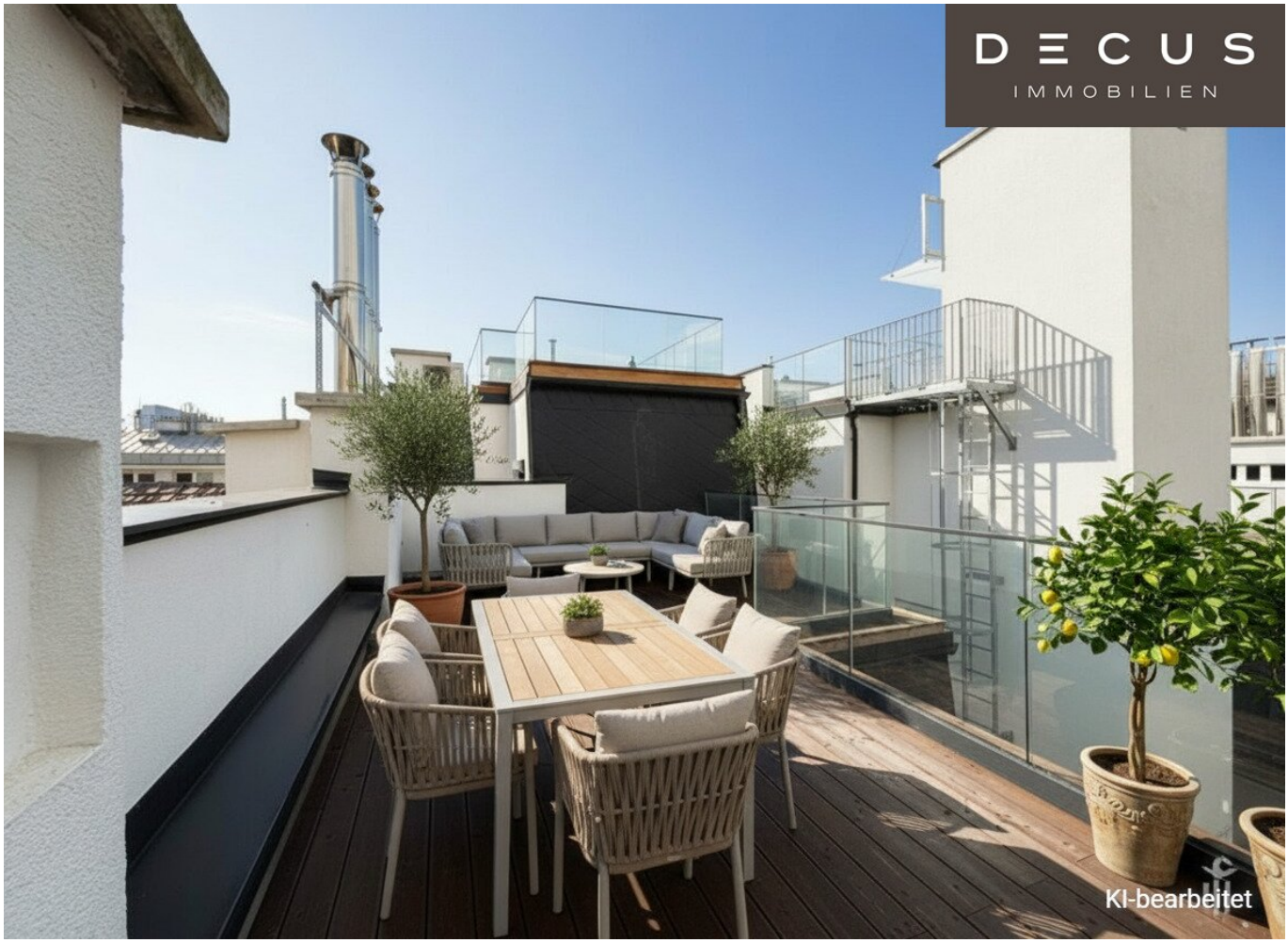
4 ZIMMER DACHGESCHOSSRESIDENZ | MIT SONNIGER TERRASSE UND VIEL PRIVATSPHÄRE | MODERN AUSGESTATTET



Terrasse - KI bearbeitet

Objektnummer: 1163981

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 40,68 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	1.299.000,00 €
Provisionsangabe:	

46.764,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

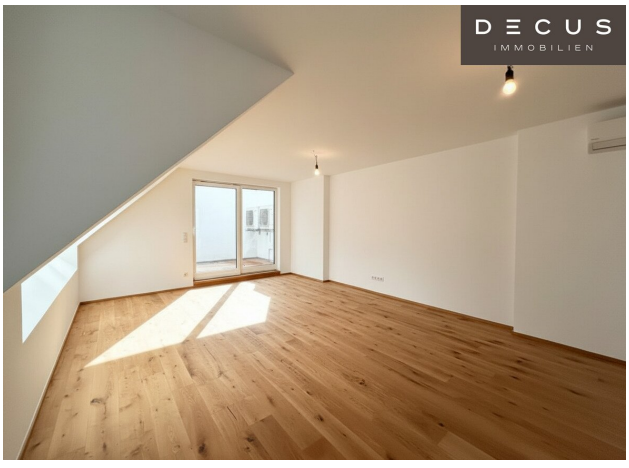


Laura Kowalczyk

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




KI-bearbeitet




DECUS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet

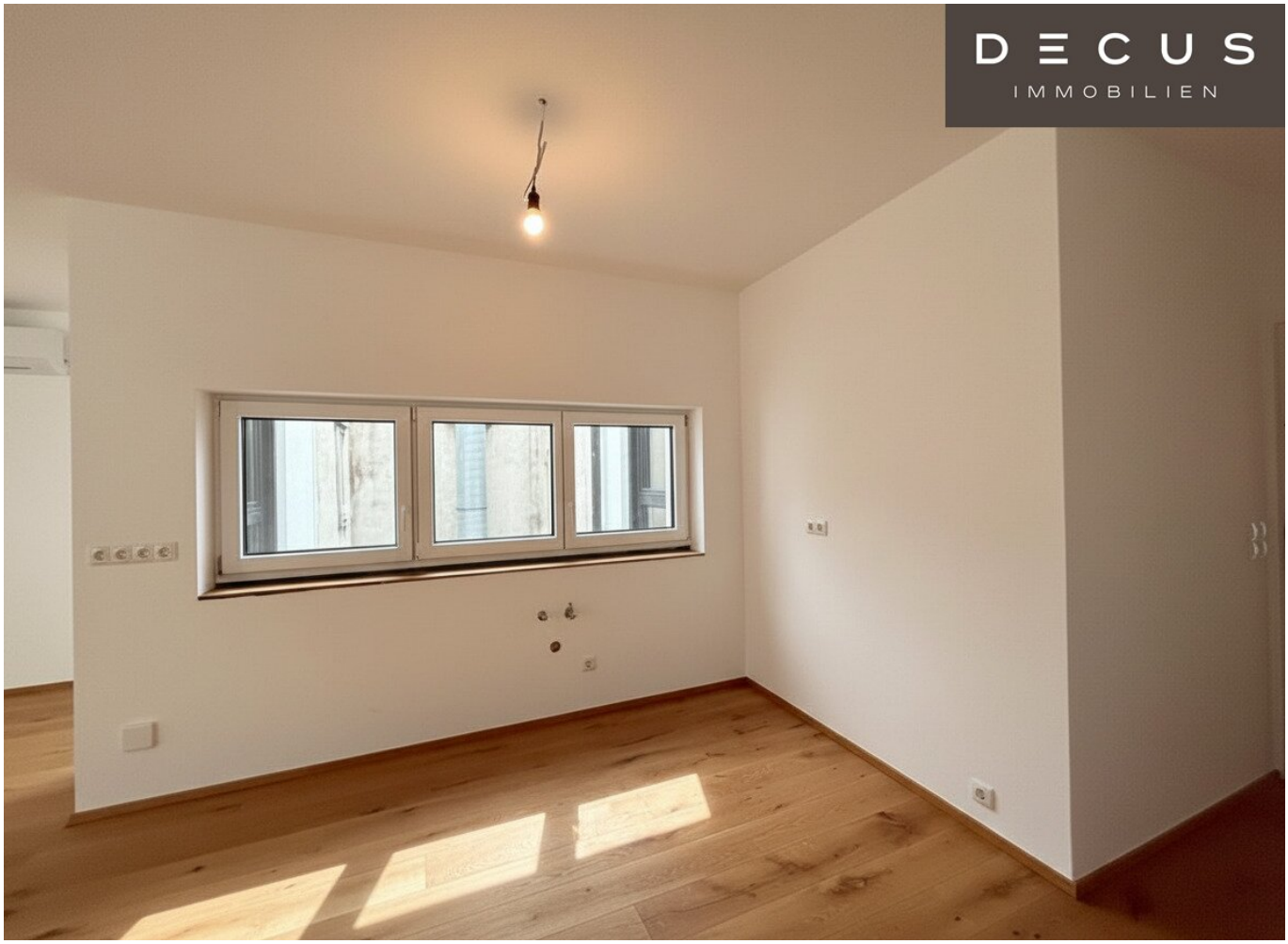

DECUS
IMMOBILIEN

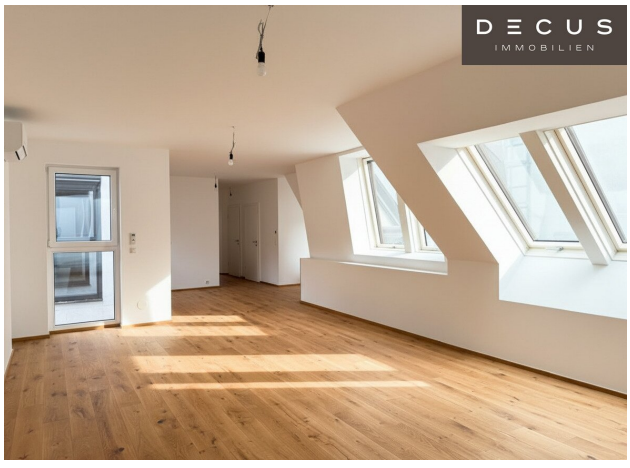

DECUS
IMMOBILIEN

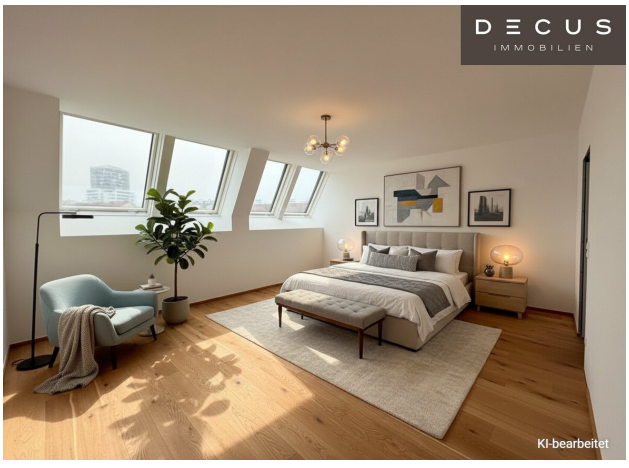

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet


DECUS
IMMOBILIEN

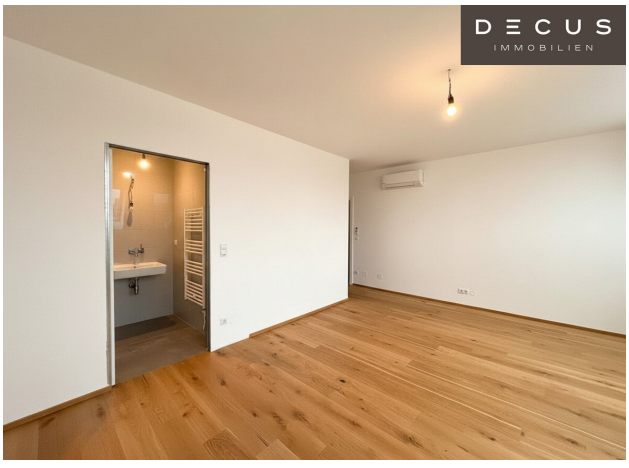

DECUS
IMMOBILIEN

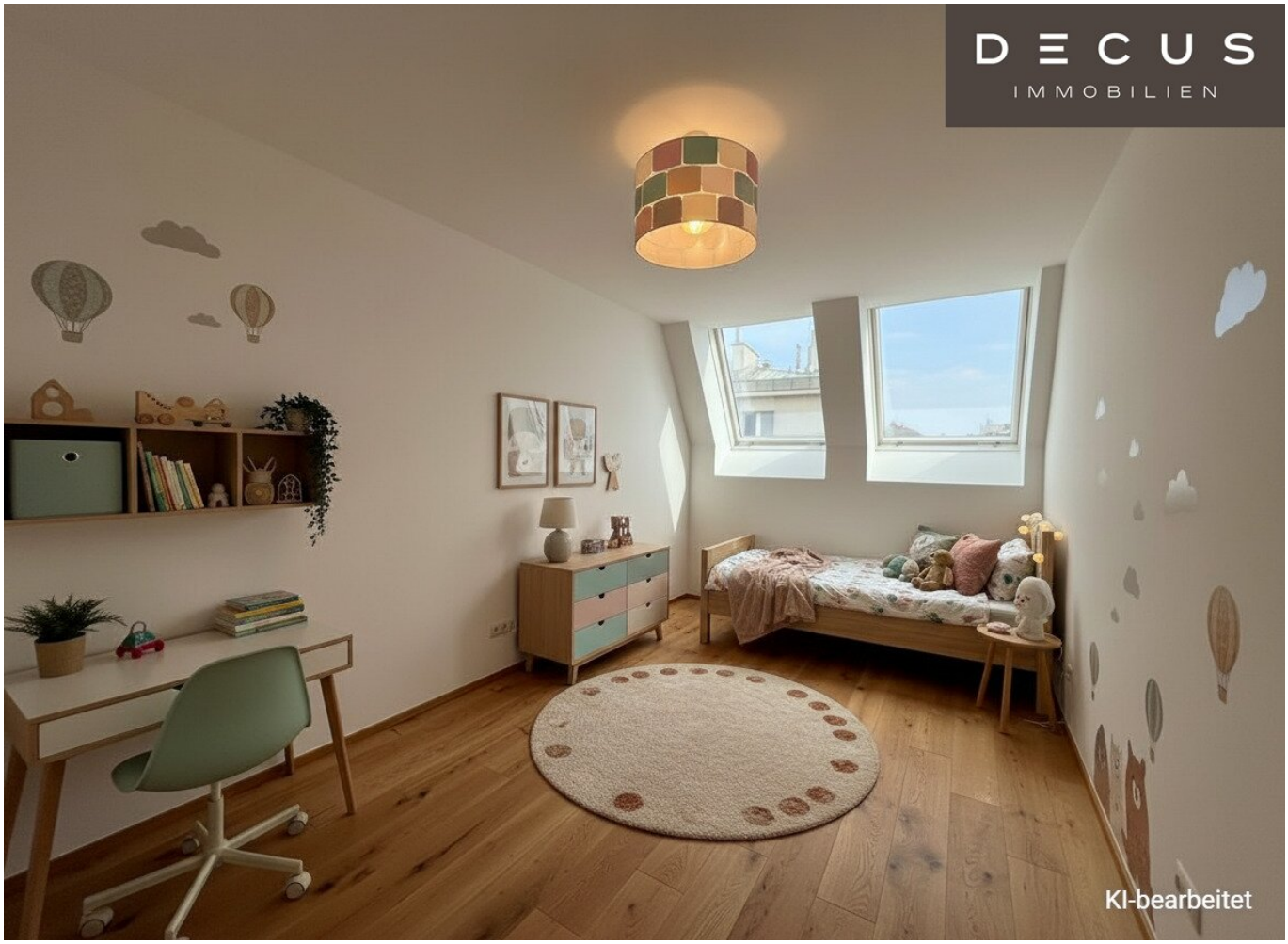

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet

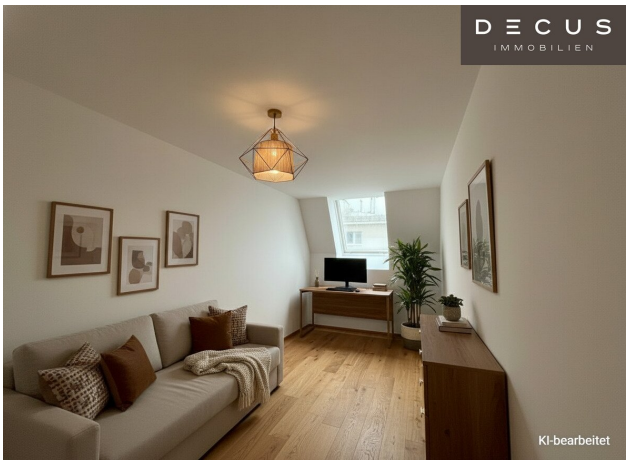


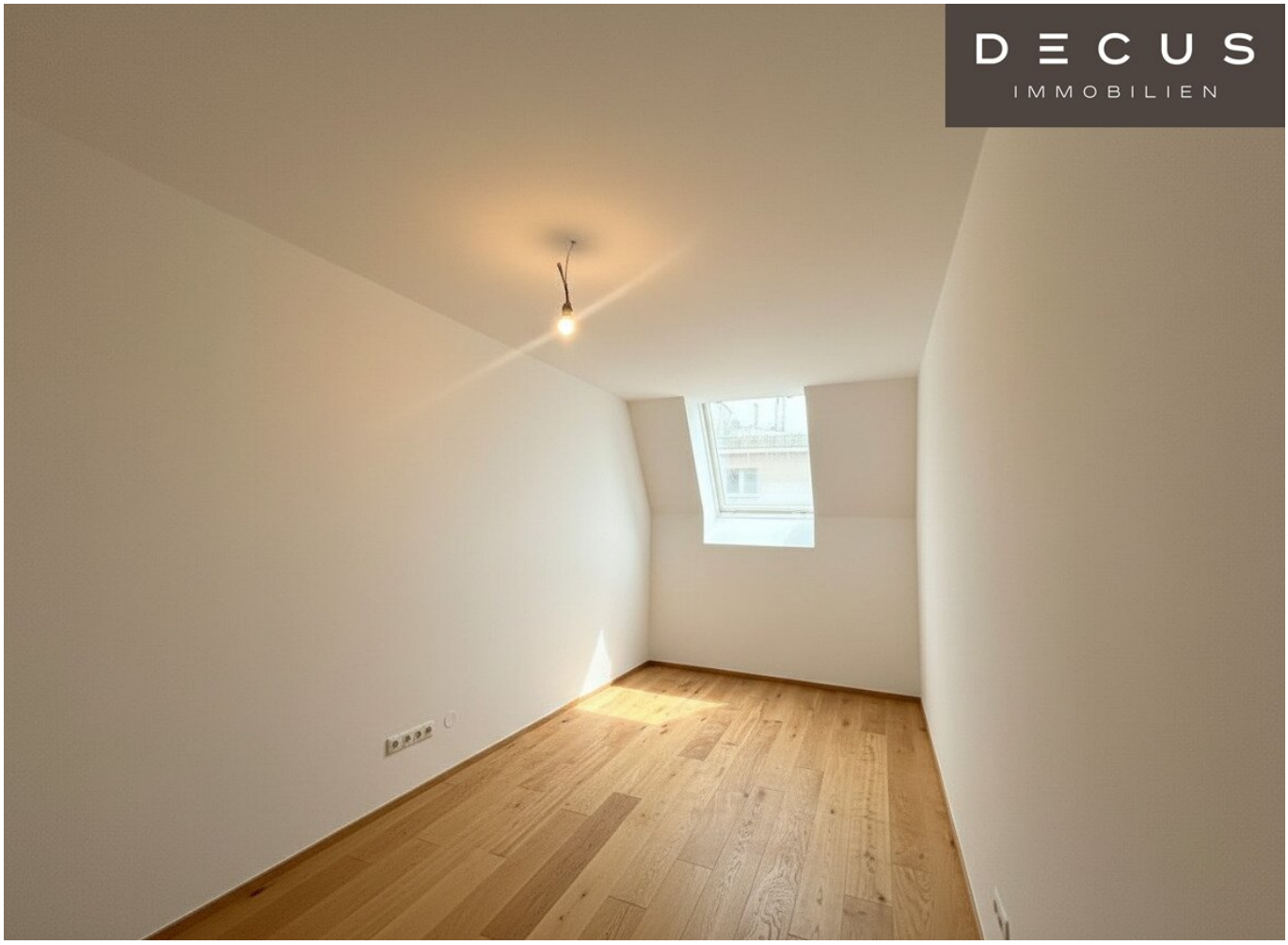


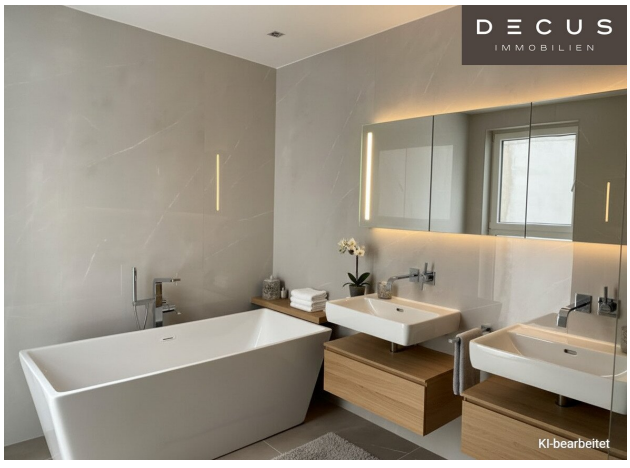


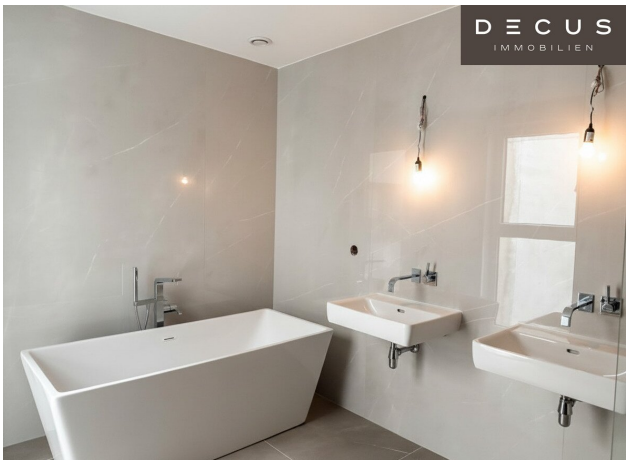

DECUS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet


DECUS
IMMOBILIEN

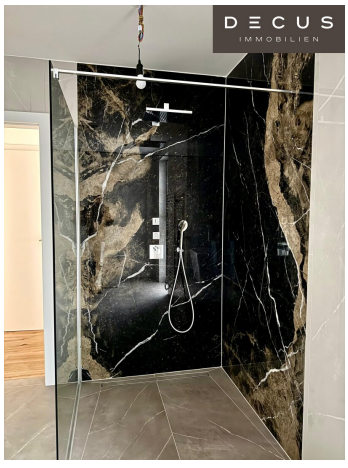

DECUS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet


DECUS
IMMOBILIEN

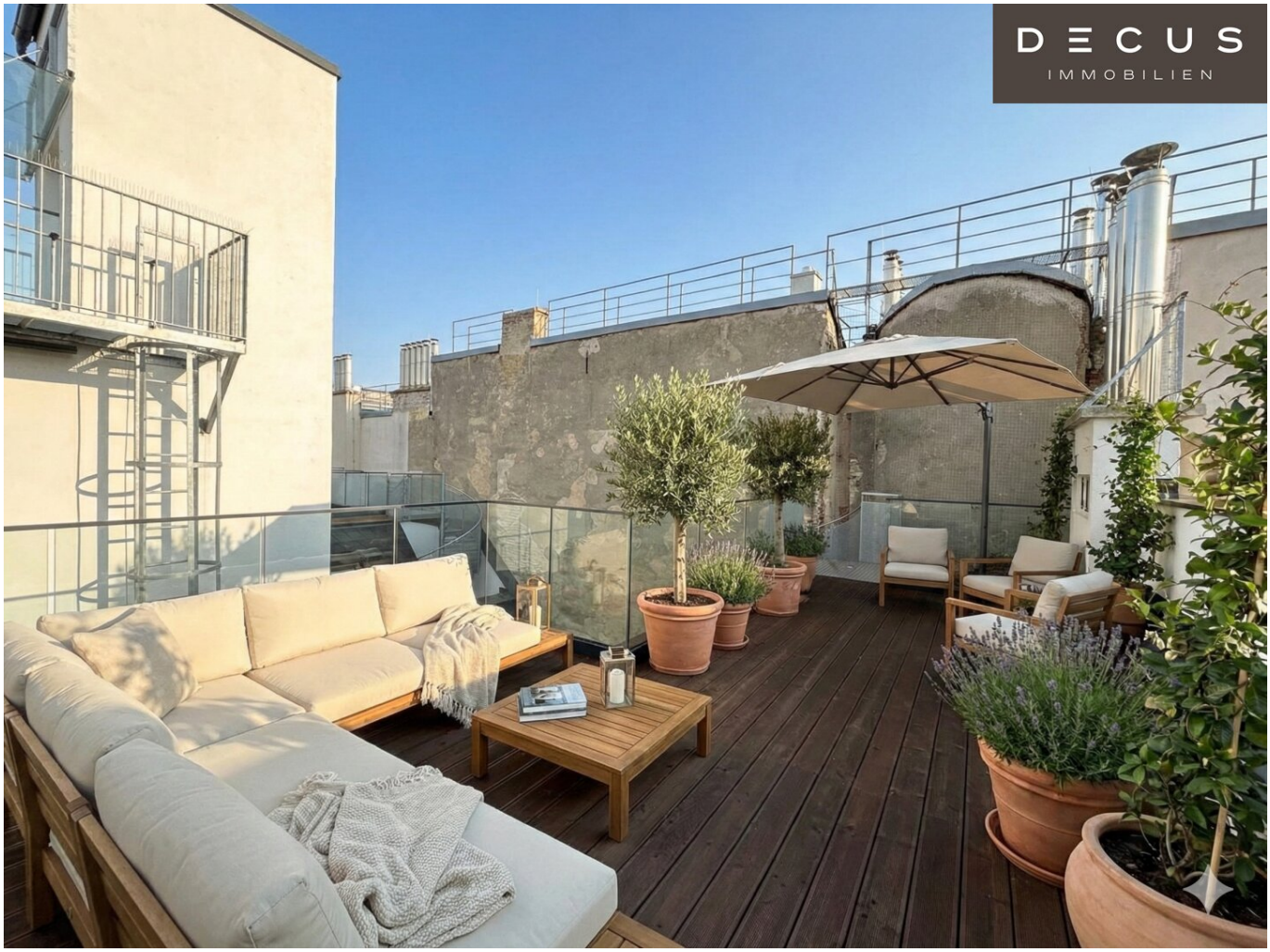

DECUS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet


DECUS
IMMOBILIEN

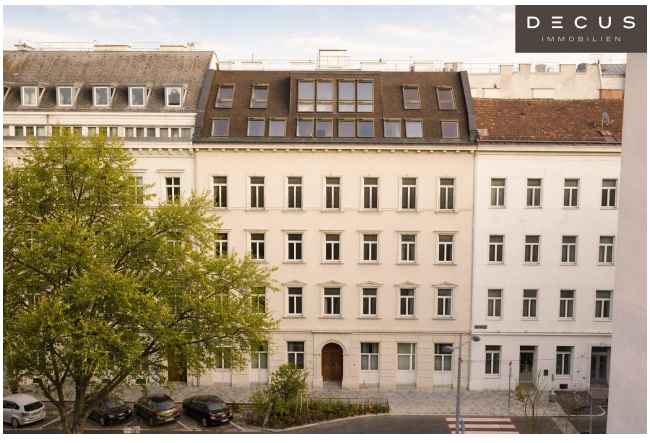

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet








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 m² Wohnfläche** großzügige Dimensionen, elegante Ausstattung und ein Höchstmaß an Wohnkomfort. In Kombination mit der weitläufigen T**errasse mit ca. 33,05 m²** 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 m² Wohnfläche**
- **4 großzügig geschnittene Zimmer**
- ca. **33,05 m² 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. 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 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