TERRASSENTRAUM | RUHELAGE | BREITENLEE | 4 ZIMMER | 2 TERRASSEN | 3D-RUNDGANG



Objektnummer: 1170294

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Breitenleer Straße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,41 m²
Nutzfläche:	114,50 m²
Gesamtfläche:	127,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	12,50 m²
Heizwärmebedarf:	B 46,43 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	478.000,00 €
Betriebskosten:	143,63 €
USt.:	15,60 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner




DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN





































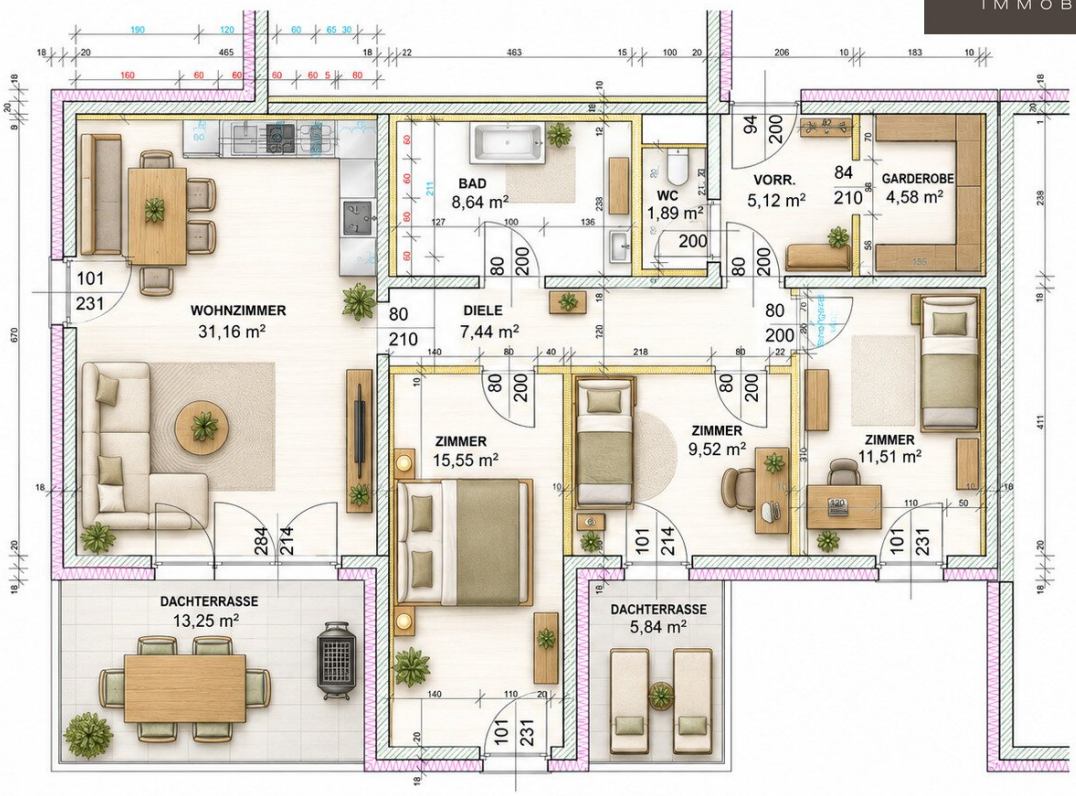




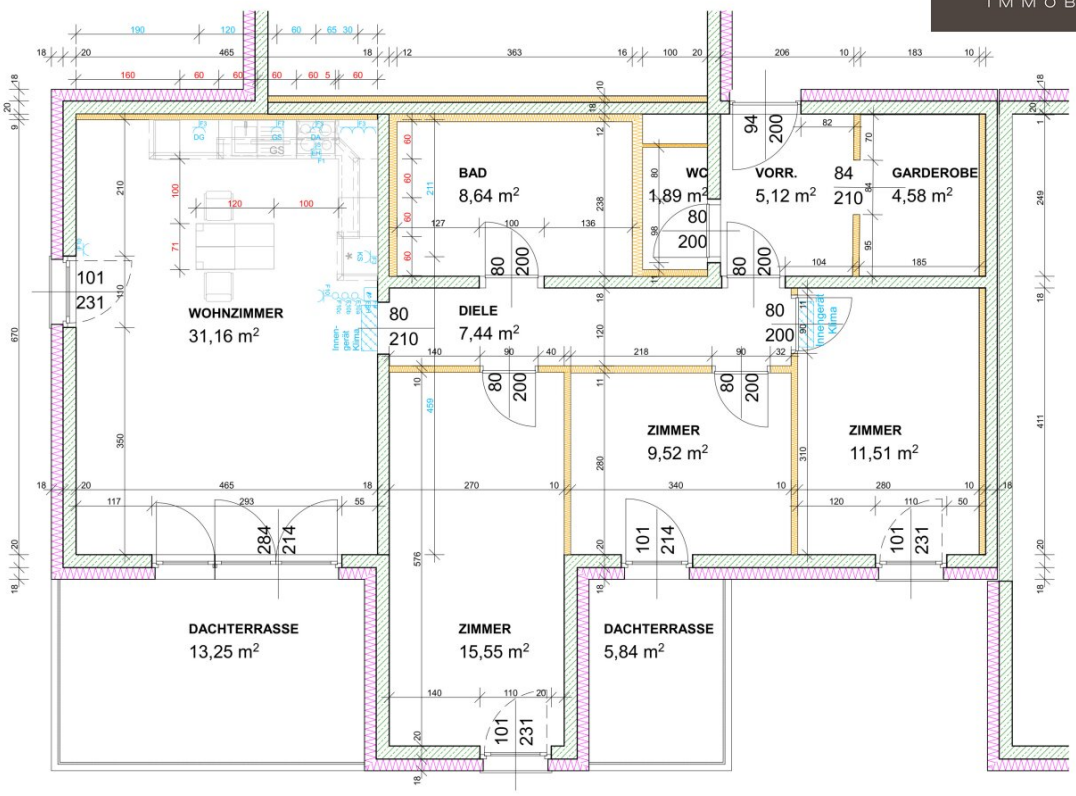


Möblierungsvorschlag

DECUS IMMOBILIEN



Schematische Möblierung – Maße vor Ort prüfen.


BAD
8,64 m²
WC
1,89 m²
VORR.
5,12 m²
GARDEROBE
4,58 m²
WOHNZIMMER
31,16 m²
DIELE
7,44 m²
ZIMMER
9,52 m²
ZIMMER
11,51 m²
DACHTERRASSE
13,25 m²
ZIMMER
15,55 m²
DACHTERRASSE
5,84 m²

Objektbeschreibung

DACHTERRASSENWOHNUNG OHNE SCHRÄGEN IN TOLLER GRÜNRUHELAGE

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte **4-Zimmer-Dachgeschosswohnung** (Baujahr 2020) im **22. Wiener Gemeindebezirk**. Die Wohnung überzeugt insbesondere durch eine großzügige, **südwestseitig ausgerichtete Terrasse mit herrlichem Weitblick ins Grüne** sowie eine weitere **südseitig ausgerichtete Terrasse**.

Der **Aufzug** befindet sich im zur Innenhofseite ausgerichteten Laubengang und erschließt sämtliche Geschosse **barrierefrei**.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der **atemberaubende Ausblick ins Grüne und in die Ferne**, der sich sowohl von den Wohnräumen als auch von den beiden Terrassen genießen lässt.

Die großzügige **Wohnküche** ist bereits mit sämtlichen erforderlichen Geräten der Marke **SIEMENS** ausgestattet und bietet einen einladenden Mittelpunkt für das tägliche Leben.

Die Beheizung erfolgt über eine **Zentralheizung mittels Fußbodenheizung**. Für angenehme Temperaturen auch an warmen Tagen sorgen die vorhandenen **Klimaanlagen**. **Hochwertige elektrische Außenjalousien** sowie **Fliegengitter an Türen und Fenstern** ergänzen die Ausstattung.

Das Badezimmer verfügt über eine **Eckdusche, eine Badewanne und einen Handtuchheizkörper**. **Maßgefertigte Tischlermöbel** schaffen zusätzlichen Stauraum und runden die hochwertige Ausstattung ab. Ein **separates WC mit Handwaschbecken** ist ebenfalls vorhanden.

Ein **Garagenstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage** wird zusätzlich zur Wohnung verkauft.

Kaufpreis Garagenstellplatz: EUR 24.000,–

Zum Stichtag 03.04.2026 weist die **Reparaturrücklage** ein **Guthaben in Höhe von € 7.250,-** auf.

Ausstattung:

- 4 Zimmer
- 1 eigene begehbare großzügige Garderobe (vom Vorzimmer erreichbar)
- 1 Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- 1 WC mit Handwaschbecken & zusätzlichem Elektroboiler
- 2 Terrassen (ca. 5,84m² & ca. 13,25m²)
- Klimaanlagen
- 1 großes Kellerabteil
- komplett ausgestattete offene Wohnküche mit Echt-Stein Arbeitsplatten und Siemensgeräten
- Gas-Zentralheizung
- Dachterrasse mit Fern- und Grünblick
- Parkettböden
- Fußbodenheizung
- Fliesenböden
- Ruhelage
- Alarmanlagenvorbereitung

- Garagenstellplatz (€ 24.000,- zusätzlich)

Raumaufteilung:

Der durchdachte Grundriss bietet eine **großzügige und harmonische Raumaufteilung**. Mittelpunkt der Wohnung ist das helle **Wohnzimmer mit ca. 31,16 m²**, das viel Platz für einen großzügigen Wohn- und Essbereich bietet. Ergänzt wird der Wohnbereich durch drei weitere Zimmer mit ca. 15,55 m², ca. 11,51 m² und ca. 9,52 m², die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Der ca. **7,44 m² große Flur** verbindet die einzelnen Wohnbereiche auf angenehme Weise. Eine separate **Garderobe mit ca. 4,58 m²** sowie ein ca. **5,12 m² großer Vorraum** sorgen für zusätzlichen Stauraum und eine praktische Erschließung.

Das ca. **8,64 m² große Badezimmer** bietet ausreichend Platz für eine komfortable Ausstattung, ergänzt durch ein **separates WC mit ca. 1,89 m²**.

Ein besonderes Highlight sind die **zwei Dachterrassen mit rund 13,25 m² und etwa 5,84 m²**, die den Wohnraum um attraktive private Außenflächen erweitern und zu entspannten Stunden im Freien einladen.

Im Untergeschoss der Liegenschaft stehen den Bewohnern eine Garage, ein Kellerabteil sowie ein Fahrrad- und Kinderwagenraum zur Verfügung.

Umgebung:

Die **Breitenleer Straße** liegt im beliebten Stadtteil **Breitenlee im 22. Wiener Gemeindebezirk (Donaustadt)** und verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur. Die Wohnanlage „Breitenleer Gärten“ befindet sich inmitten von Grünflächen und bietet zugleich eine unkomplizierte Verkehrsanbindung sowie gute Nahversorgung in der Umgebung.

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 **Herr Julian Mellawa** unter der Mobilnummer **+43 699 11 111 360** und per E-Mail unter **mellawa@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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.750m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <1.250m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap