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



Terrasse - KI bearbeitet

Objektnummer: 1170456

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 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,68 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	945.000,00 €
Provisionsangabe:	

34.020,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



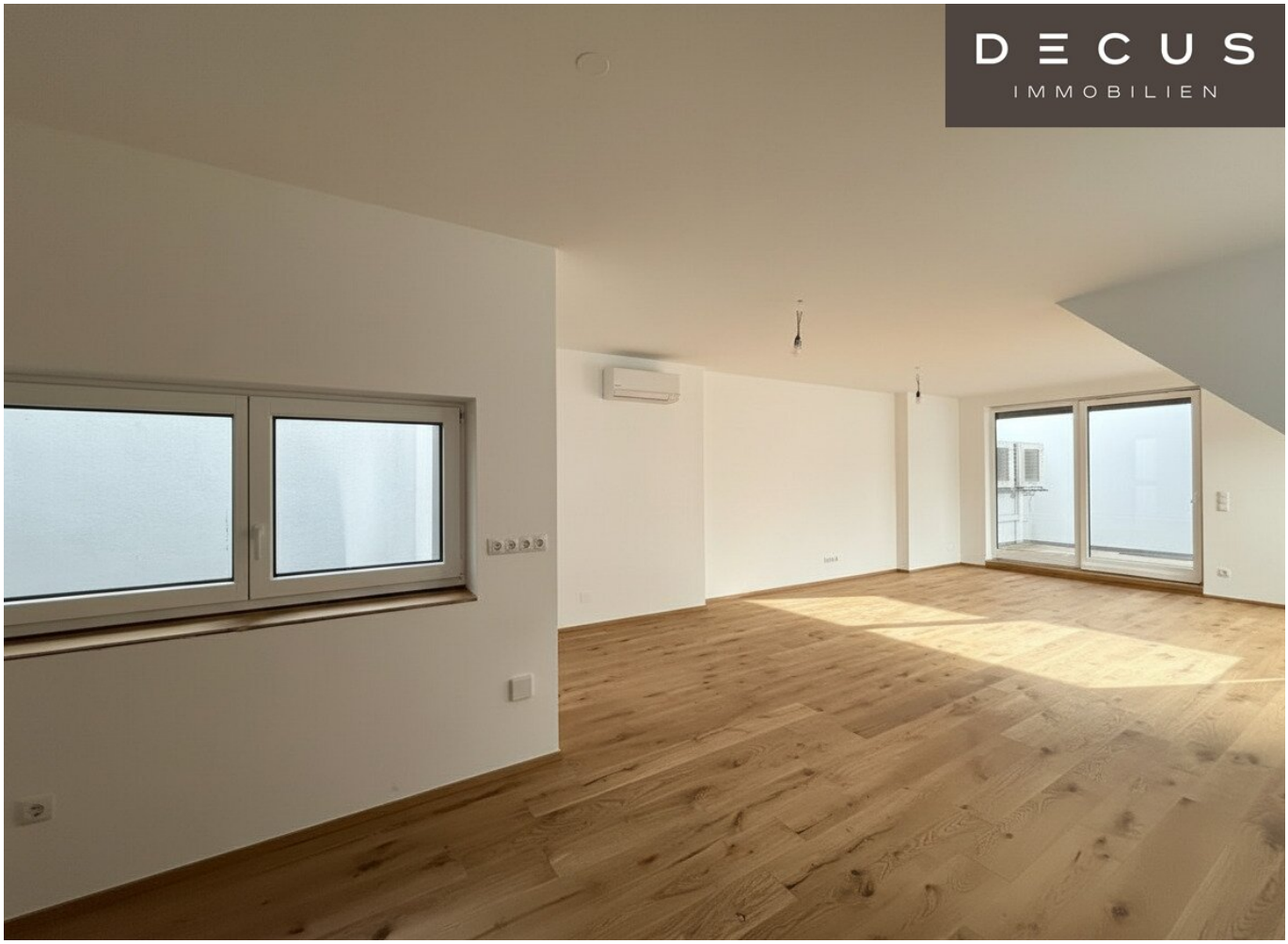
Laura Kowalczyk

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


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet

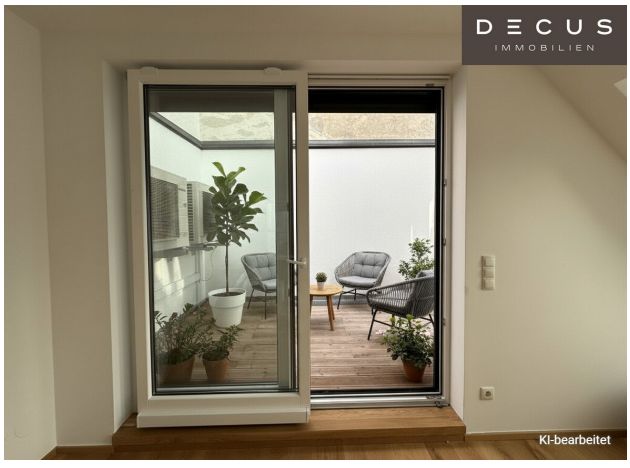

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet

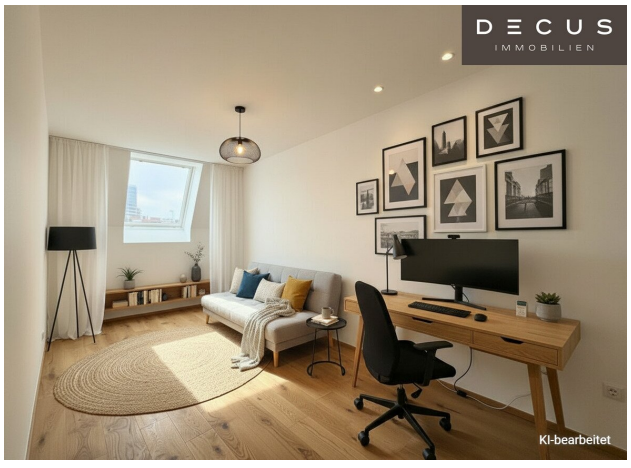

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet

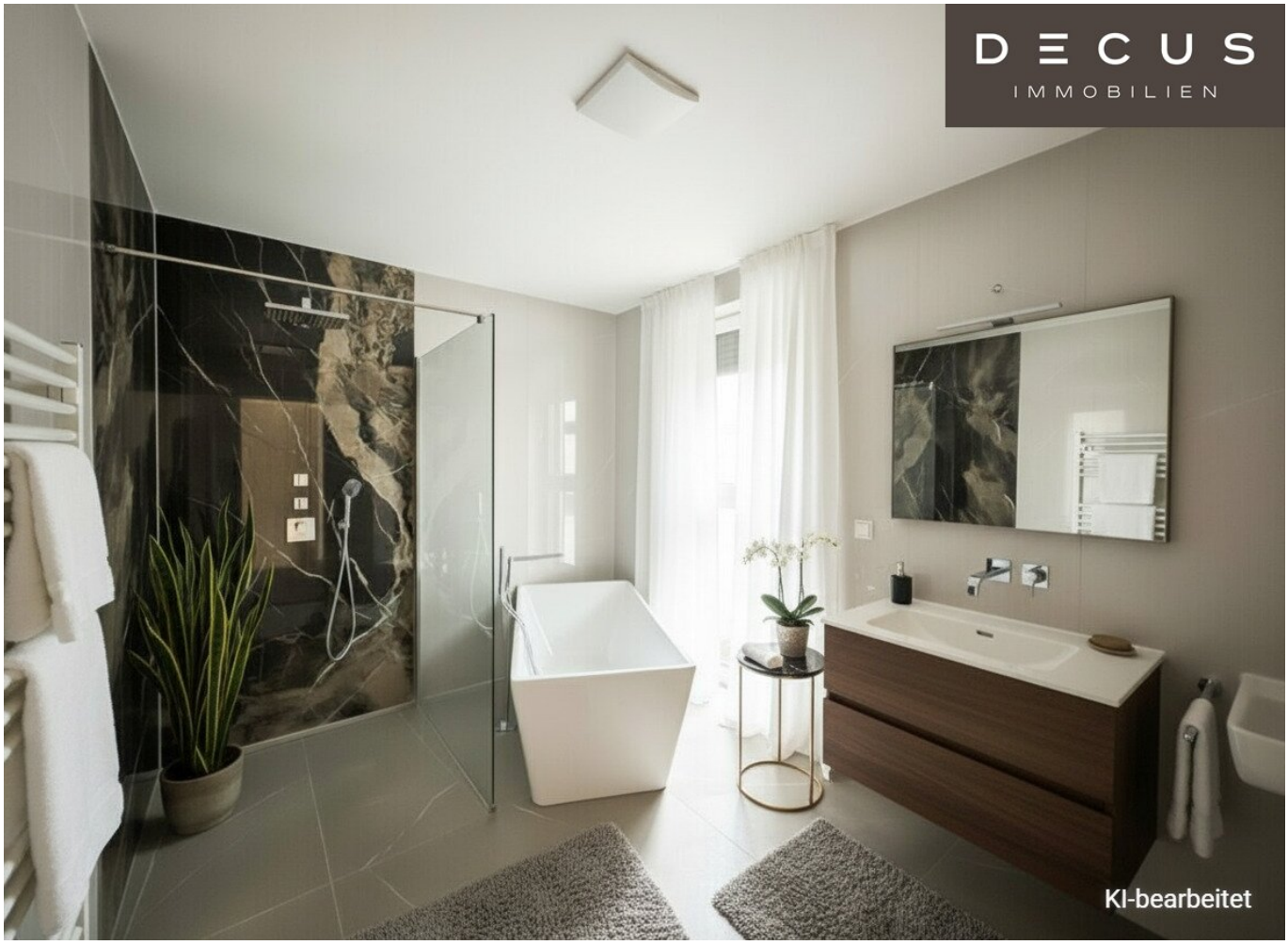

DECUS
IMMOBILIEN

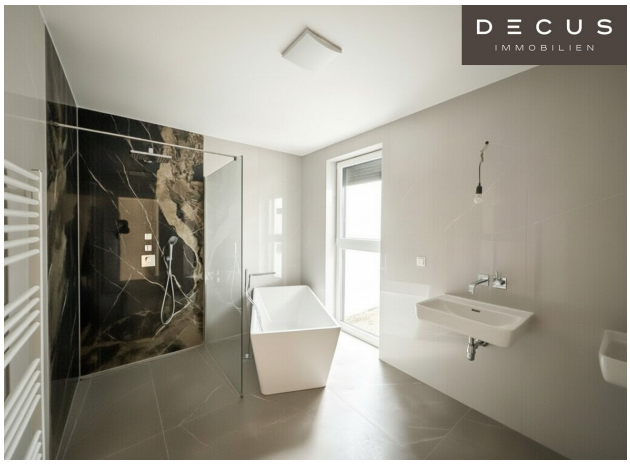

DECUS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet

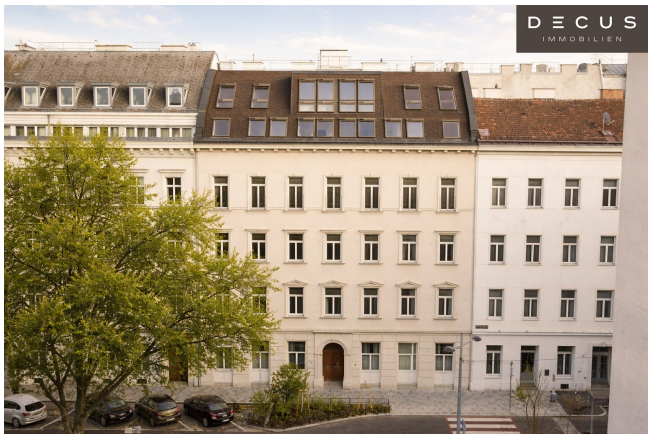

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet

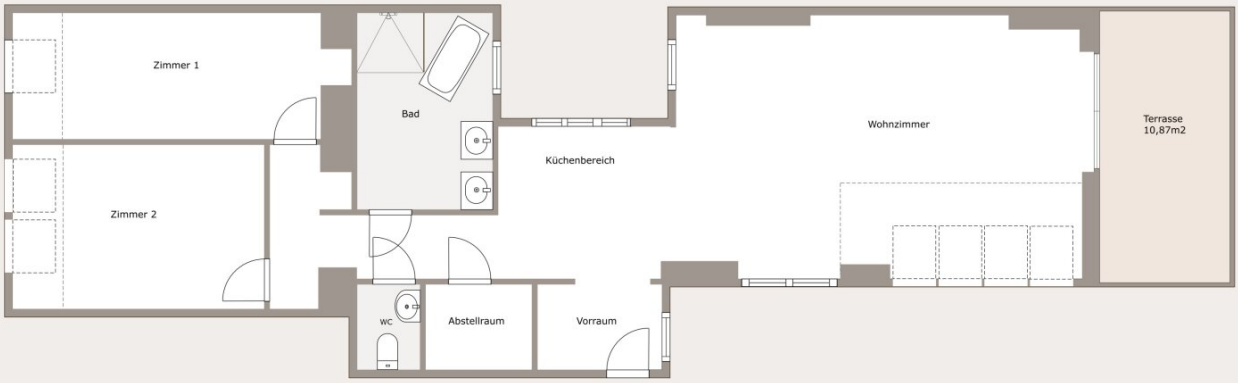

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

Top 18 - schematischer Grundrissplan



Wohnnutzfläche: 98,53 m²

Wohnbereich
Zimmer 1
Zimmer 2
Bad
WC
Abstellraum
Vorraum

Terrasse: 10,87 m²

Objektbeschreibung

Elegante 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse und lichtdurchflutetem Wohnambiente

Diese exklusive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. **98,53 m² 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 m² 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 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