

**| GEPFLEGTE EIGENTUMSWOHNUNG | 3 ZIMMER |
GROSSE DACHTERRASSE**



Objektnummer: 1143633

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Langobardenstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,96 m ²
Nutzfläche:	149,77 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	189,87 €
Heizkosten:	129,78 €
USt.:	48,48 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nicolas Putzler

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



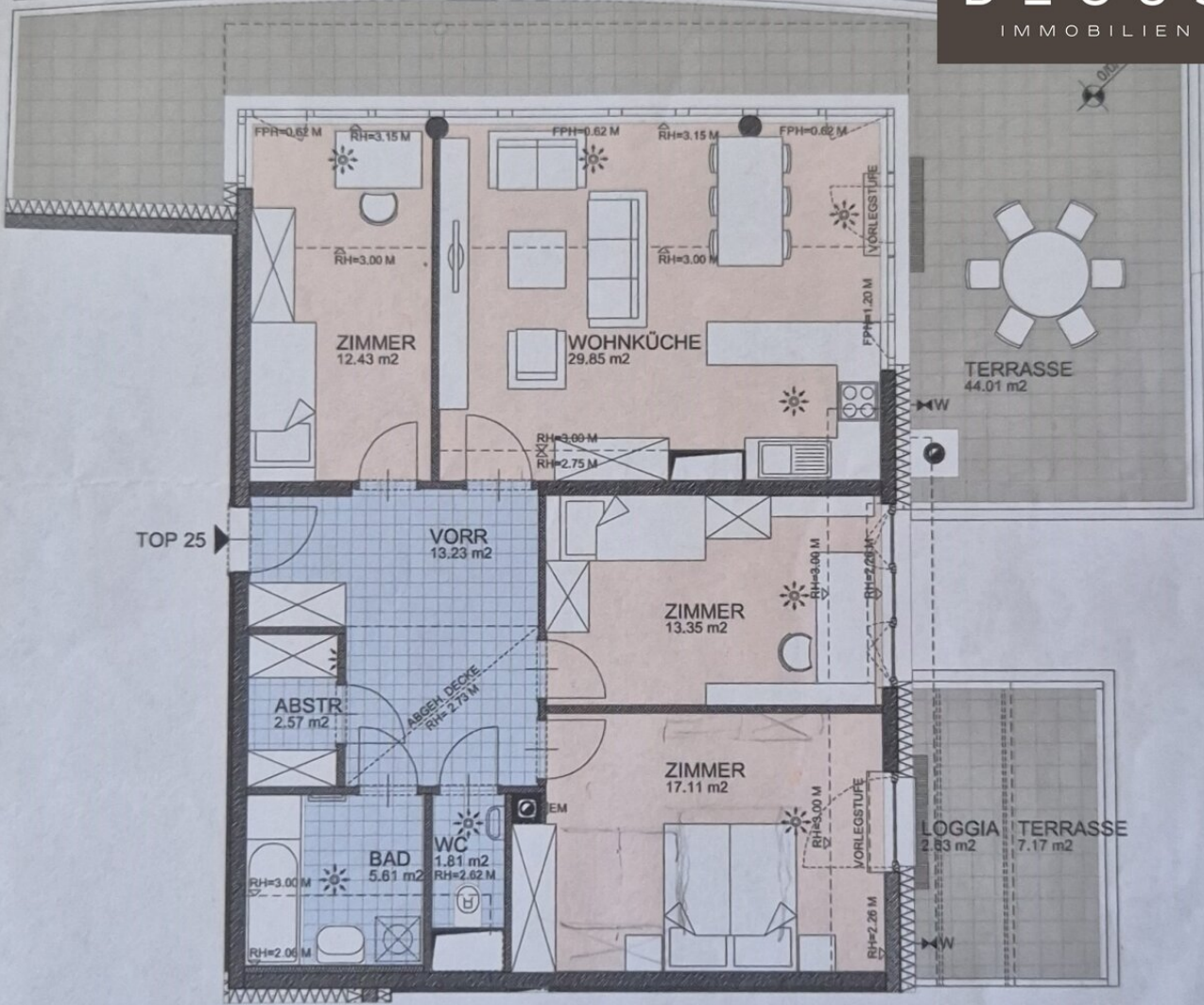
DECUS
IMMOBILIEN

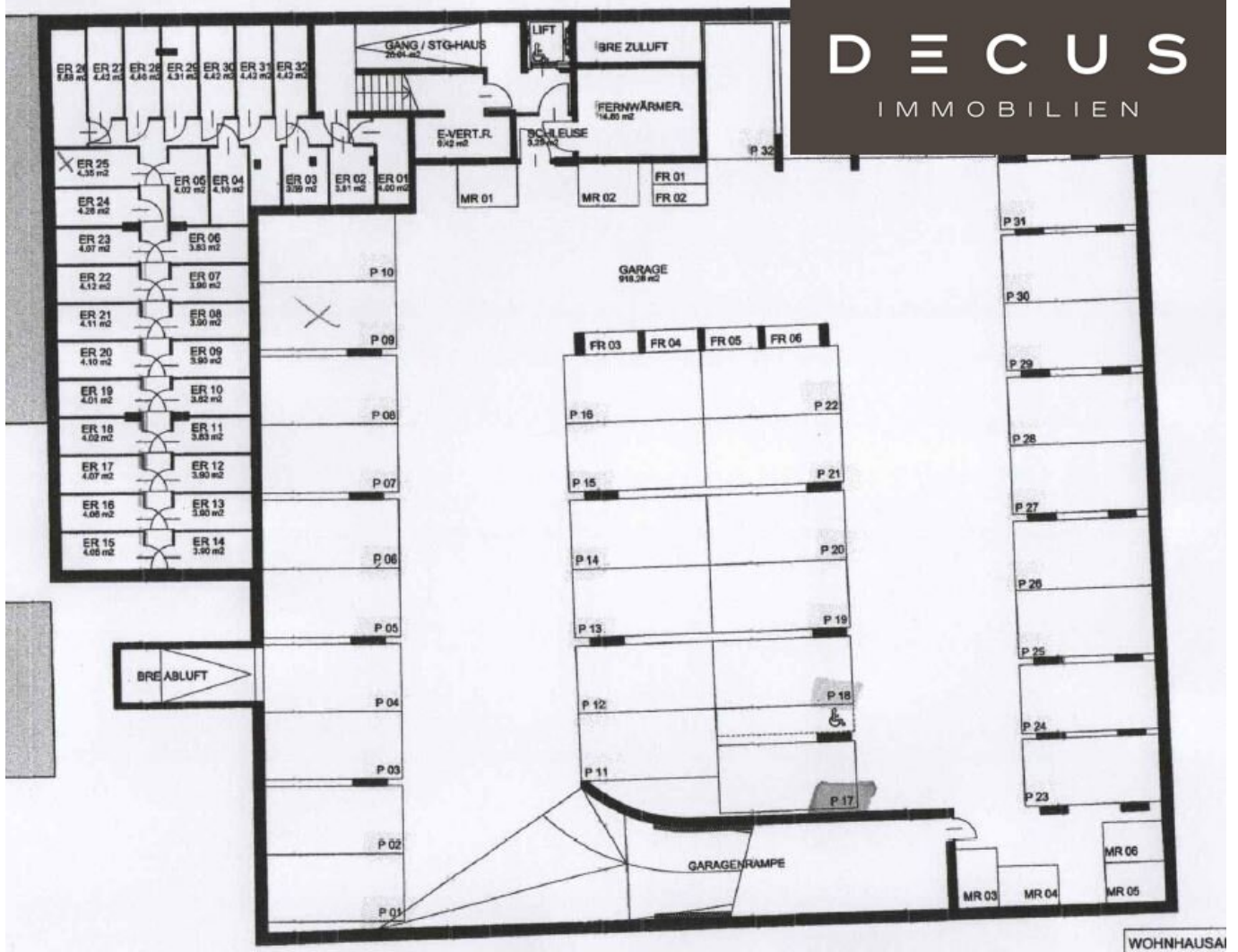












Objektbeschreibung

Helle Dachgeschoßwohnung gelangt zum Verkauf

Informationen zum Objekt

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese exquisite **3-Zimmer-Dachgeschosswohnung** befindet sich in der Nähe zur **U2-Station Hardeggasse** und bietet eine perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und hervorragender Anbindung. Die Wohnung hat eine Penthouse-Anmutung, ist barrierefrei erreichbar und auf einer Ebene realisiert. Sie besticht durch helle, hohe Räume und eine großzügige Dachterrasse, die Ihnen einen herrlichen Blick über die Stadt bietet. Eine zweite Terrasse/Loggia ist direkt vom Schlafzimmer aus begehbar. **Alle Räume sind zentral und getrennt begehbar**, was Ihnen größtmögliche Flexibilität in der Nutzung ermöglicht.

Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung, die mittels Fernwärme gespeist wird und eine kontrollierte Komfortlüftung sorgt für ein angenehmes und gesundes Raumklima. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer ist mit einer modernen Küche samt Kücheninsel ausgestattet und das stilvolle Bad mit Dusche und WC verwandeln das Objekt zu einem wahren Wohntraum.

Das Objekt verfügt zudem über ein **großzügiges Kellerabteil** und ein **Stellplatz in der Garage des Hauses** kann um EUR 20.000 zusätzlich erworben werden.

Ein eigenes Gäste-WC und **Allgemeinflächen wie Kinderwagen- und Fahrradabstellraum** sowie ein Kinderspielplatz runden das Angebot ab.

Raumaufteilung

- **Wohn-Küche:** Ein großzügiger, lichtdurchfluteter Raum, ausgestattet mit einer modernen Markenküche und hochwertigen Geräten inklusive Dampfgarer, Wärmelade, etc.
- **Schlafzimmer 1:** Mit Zugang zur zweiten Terrasse, ideal für entspannte Stunden im Freien.
- **Schlafzimmer 2:** Geräumig und vielseitig nutzbar, ideal als Kinderzimmer oder Büro.
- **Badezimmer:** Stilvolles, modernes Bad mit Dusche.
- **WC:** Separat vom Badezimmer begehbar.
- **Abstellraum:** Platz für Waschmaschine und Trocken uvm.
- **Dachterrasse:** Großzügige Fläche mit wunderschönem Ausblick, perfekt für sonnige Tage und laue Abende.

- **Zweite Terrasse:** Direkter Zugang vom Schlafzimmer, bietet zusätzliche Privatsphäre und Entspannung.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer hervorragenden Lage, nur wenige Schritte von der U2-Station Hardeggasse entfernt. Diese Anbindung ermöglicht Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in das Stadtzentrum sowie zu vielen weiteren wichtigen Punkten in Wien.

Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und Freizeiteinrichtungen. Das Mühlwasser und der Naturschutzpark Lobau laden zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.

Hier genießen Sie die perfekte Balance zwischen urbanem Leben und erholsamer Natur.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@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 Pfandrechteintragungsgebühren 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-/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- 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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap