

**| 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 <sup>2</sup>
Nutzfläche:	149,77 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	199,42 €
Heizkosten:	149,89 €
USt.:	51,79 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicolas Putzler**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

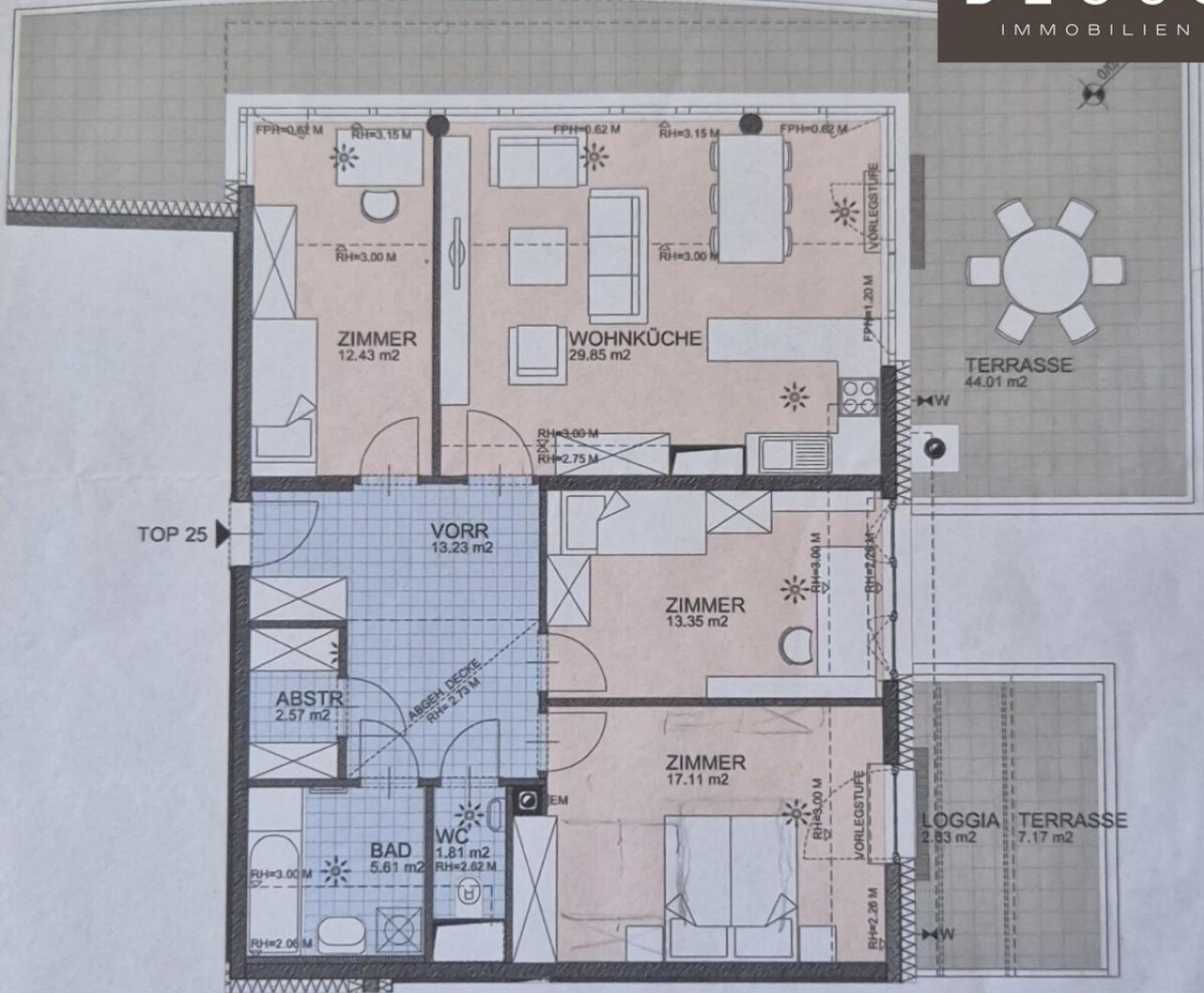


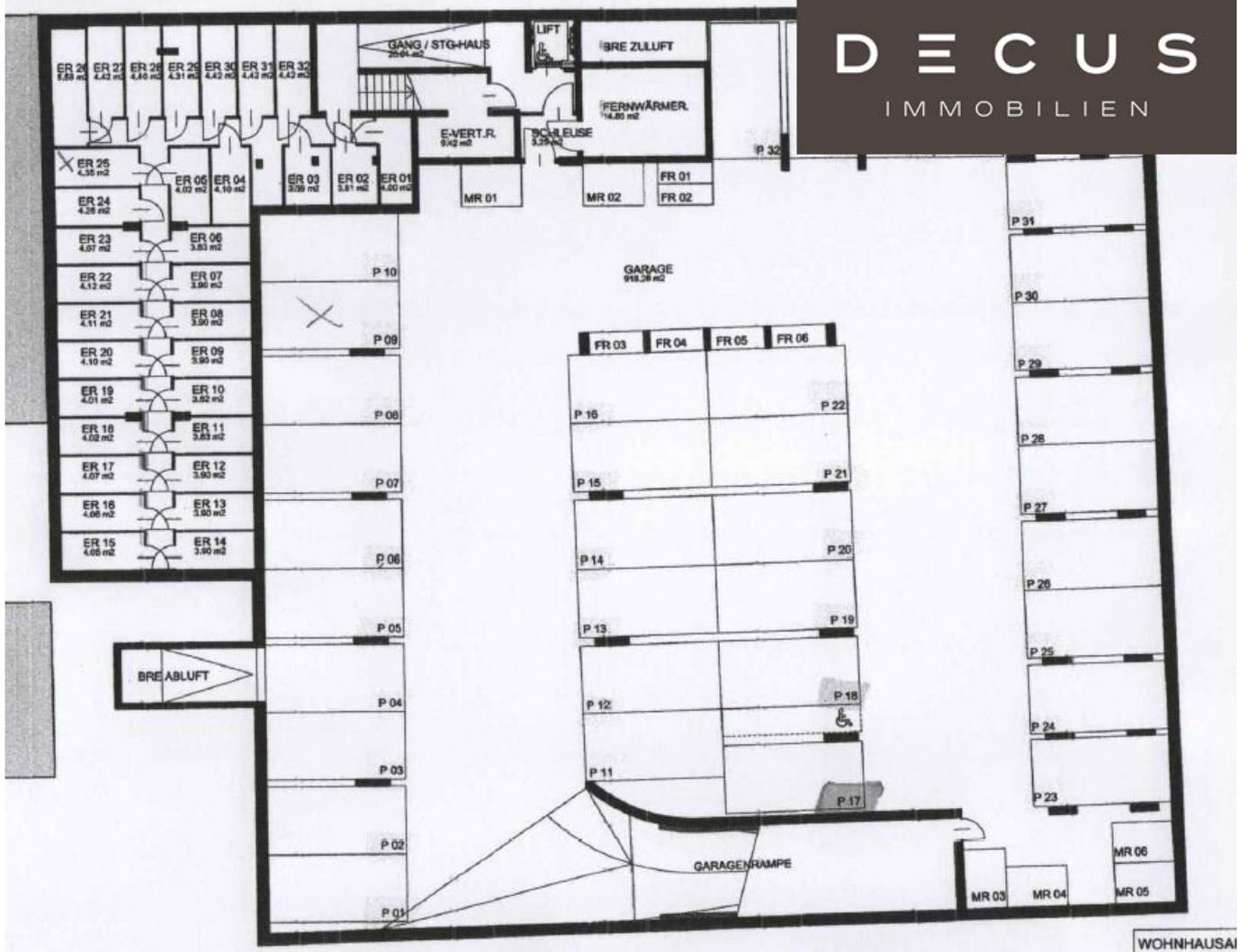
DECUS  
IMMOBILIEN











# 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-/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- 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 <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