

**PENTHOUSE | DACHTERRASSE | 6-ZIMMER | FERNBLICK  
| MODERNE BAUWEISE**



**Objektnummer: 1144312**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Barawitzkagasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	223,17 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 30,66 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	1.680.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Meralda Beljur**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



Barawitzkagasse 32 / TOP 31+32  
1190 Wien

VORANZEIGE

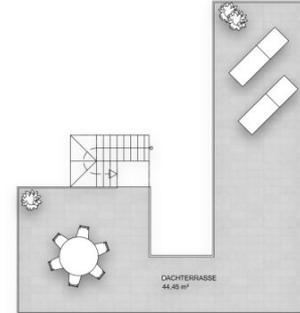
1. Dachgeschoss		2. Dachgeschoss	
Vorraum	26,35 m <sup>2</sup>	AR	3,10 m <sup>2</sup>
Bad	8,23 m <sup>2</sup>	AR	2,24 m <sup>2</sup>
WC	2,59 m <sup>2</sup>	Küche	12,65 m <sup>2</sup>
SR	8,95 m <sup>2</sup>	Esszimmer	16,17 m <sup>2</sup>
Zimmer	16,83 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer	25,84 m <sup>2</sup>
Masterbedroom	30,67 m <sup>2</sup>	Bad	14,22 m <sup>2</sup>
Zimmer	19,19 m <sup>2</sup>	AR	1,70 m <sup>2</sup>
		Zimmer	38,44 m <sup>2</sup>
Summe 1.DG	112,81 m <sup>2</sup>	Terrasse	25,92 m <sup>2</sup>
		Summe 2. DG	140,28 m <sup>2</sup>
		Dachterrasse	44,45 m <sup>2</sup>
<b>Summe TOP 31+32 = 253,09 m<sup>2</sup></b>			



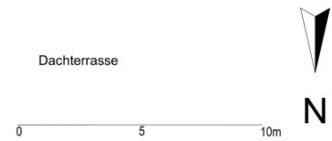
1. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss



Dachterrasse



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detaillierung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Polster nach Erfordernis (Weitere Abminderungen der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverfälschte Plankopie. Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

## Objektbeschreibung

Exklusives Penthouse mit Dachterrassen in Wien – 223 m<sup>2</sup> purer Luxus!

Willkommen in dieser atemberaubenden Penthouse-Wohnung in der **Barawitzkagasse**, 1190 Wien. Diese außergewöhnliche Immobilie erstreckt sich über zwei Dachgeschosse und bietet Ihnen **223,17 m<sup>2</sup>** luxuriösen Wohnraum, der keine Wünsche offenlässt.

### Highlights auf einen Blick:

- **6 Zimmer** auf zwei Ebenen
- Zwei großzügige Terrassen (insgesamt **70,37 m<sup>2</sup>**)
- Großzügiger Wohn-Essbereich mit offener Küche
- Ruhige, begehrte Lage im Herzen des 19. Bezirks

### 1. Dachgeschoss (112,81 m<sup>2</sup>):

Der Eingangsbereich führt Sie in ein großzügiges, helles Foyer. Hier befinden sich:

- Ein luxuriöses **Masterbedroom** (30,67 m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang zum **en-suite Badezimmer** (7,42 m<sup>2</sup>) mit Badewanne.
- Zwei weitere Zimmer
- Ein zusätzliches Bad sowie ein separates WC.

### 2. Dachgeschoss (114,28 m<sup>2</sup>):

Der offene Grundriss des oberen Geschosses ist perfekt für geselliges Wohnen und lädt zum Entspannen ein:

- Ein stilvoller **Wohnbereich** (25,84 m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang zur **Terrasse** (25,92 m<sup>2</sup>).
- Offene **Küche** (12,65 m<sup>2</sup>) mit Essbereich (16,17 m<sup>2</sup>).
- Ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Home-Office/ Gästezimmer eignet.

Dachterrassen:

Von der oberen Etage führt eine Treppe zur beeindruckenden **Dachterrasse** mit **44,45 m<sup>2</sup>**, die einen unvergleichlichen Ausblick bietet – der perfekte Ort für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende.

Das Bestandsgebäude bleibt in seiner ursprünglichen Struktur erhalten und wird durch statische Ertüchtigungsmaßnahmen an die Anforderungen der neuen Dachgeschosse sowie an die Erdbebensicherheit angepasst.

Ausstattung:

- **Aufzug:** Der Aufzugsschacht besteht aus hochwertigen Stahlbetonfertigteilen, ergänzt durch Ortbeton mit thermischer Trennung und Wärmedämmung.
- **Dachkonstruktion:** Die Dachkonstruktion sowie die Balkone im Dachgeschoss wurden aus einer stabilen Stahlkonstruktion errichtet und entsprechen den modernsten bautechnischen Standards.
- **Wohnungseingangstüren:** Massivholz-Türen mit brand- und einbruchhemmender Funktion (EI2 30, WK2), ausgestattet mit Sicherheitsbeschlägen und Doppelfalzzarge.
- **Innentüren:** Hochwertige Röhrenspantüren mit beschichteter Oberfläche und speziellen Schlössern in den Nassräumen.
- **Fenster und Türen:** Isolierverglaste Holzfenster mit 3-fach Verglasung und Aluminiumdeckschalen außen. Alle Fenster sind mit außenliegendem Sonnenschutz ausgestattet.
- **Heizung & Sanitär:** Jede Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung sowie E-Sprossenheizkörper in den Bädern. Modernste Sanitärinstallationen mit separaten Zählern für Kalt- und Warmwasser sind ebenfalls vorhanden.
- **Elektroinstallation:** Jede Wohnung ist mit einem Elektroverteiler inklusive FI-Schalter ausgestattet, SAT-TV und Telefonanschlüsse sind vorinstalliert. In allen Aufenthaltsräumen befinden sich Rauchmelder gemäß den geltenden Sicherheitsvorschriften.

Die Wohnungen werden belagsfertig übergeben, auf Wunsch ist auch eine schlüsselfertige Ausführung möglich.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

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 Meralda Beljur** unter der Mobilnummer **+43 660 576 33 88** und per E-Mail unter **beljur@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 Pfandrechteeintragungsgebühren 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap