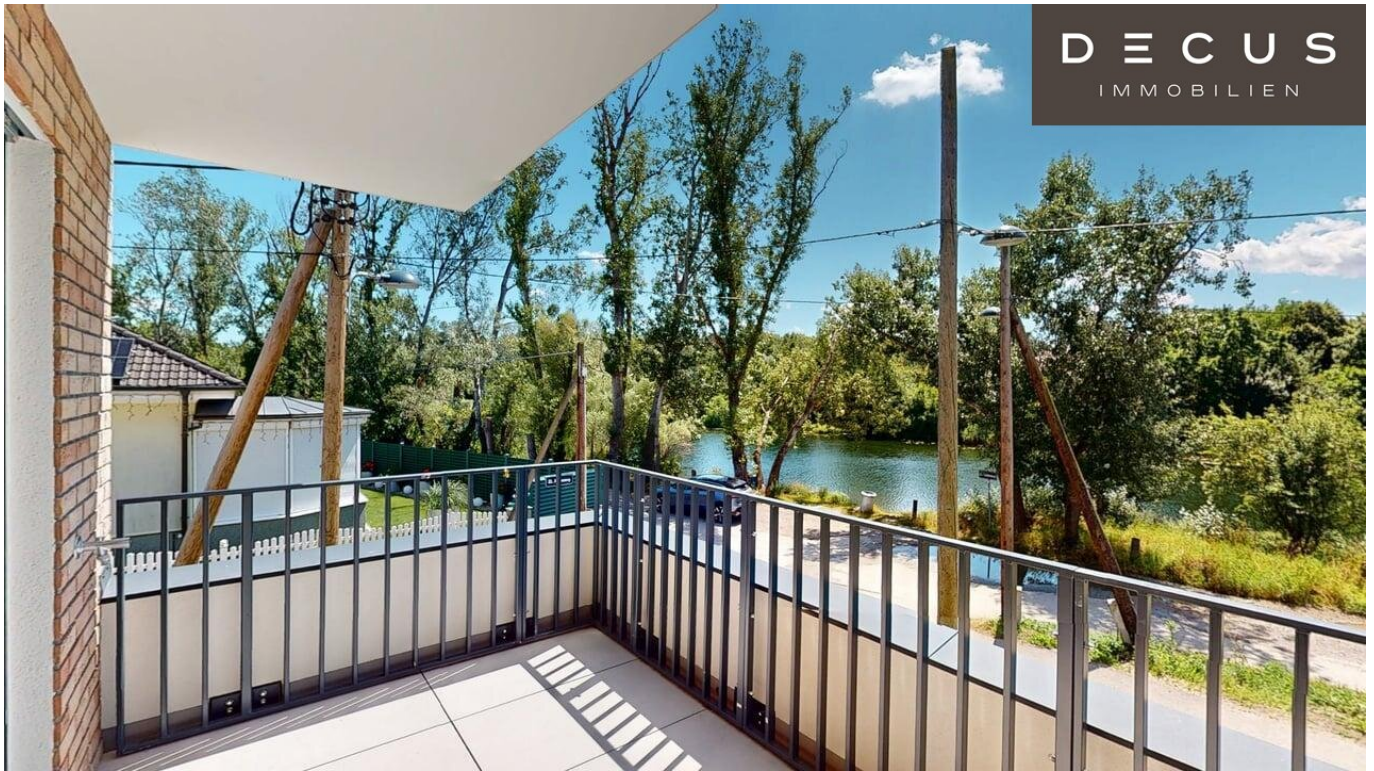


**| LUXUS | WOHNUNG AM MÜHLWASSER | ABSOLUTE
GRÜNRUHELAGE | GROSSZÜGIGE BALKONE |
TRAUMBLICK**



Objektnummer: 1151528

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Angoraweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	950.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

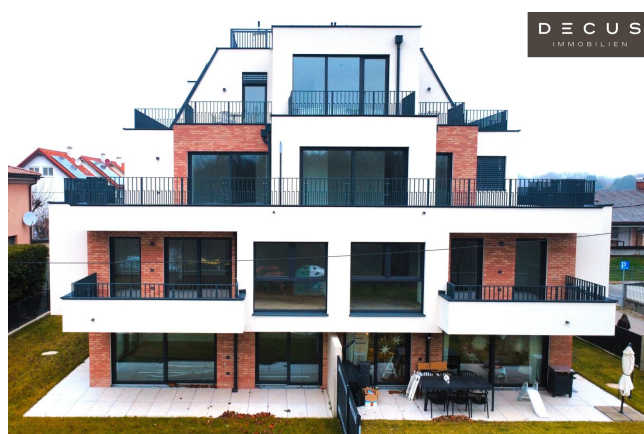
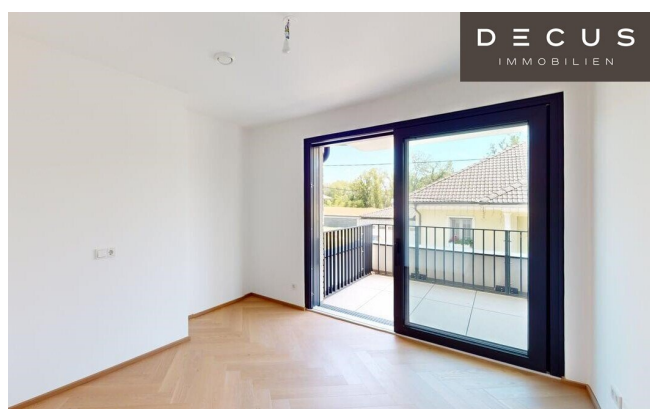
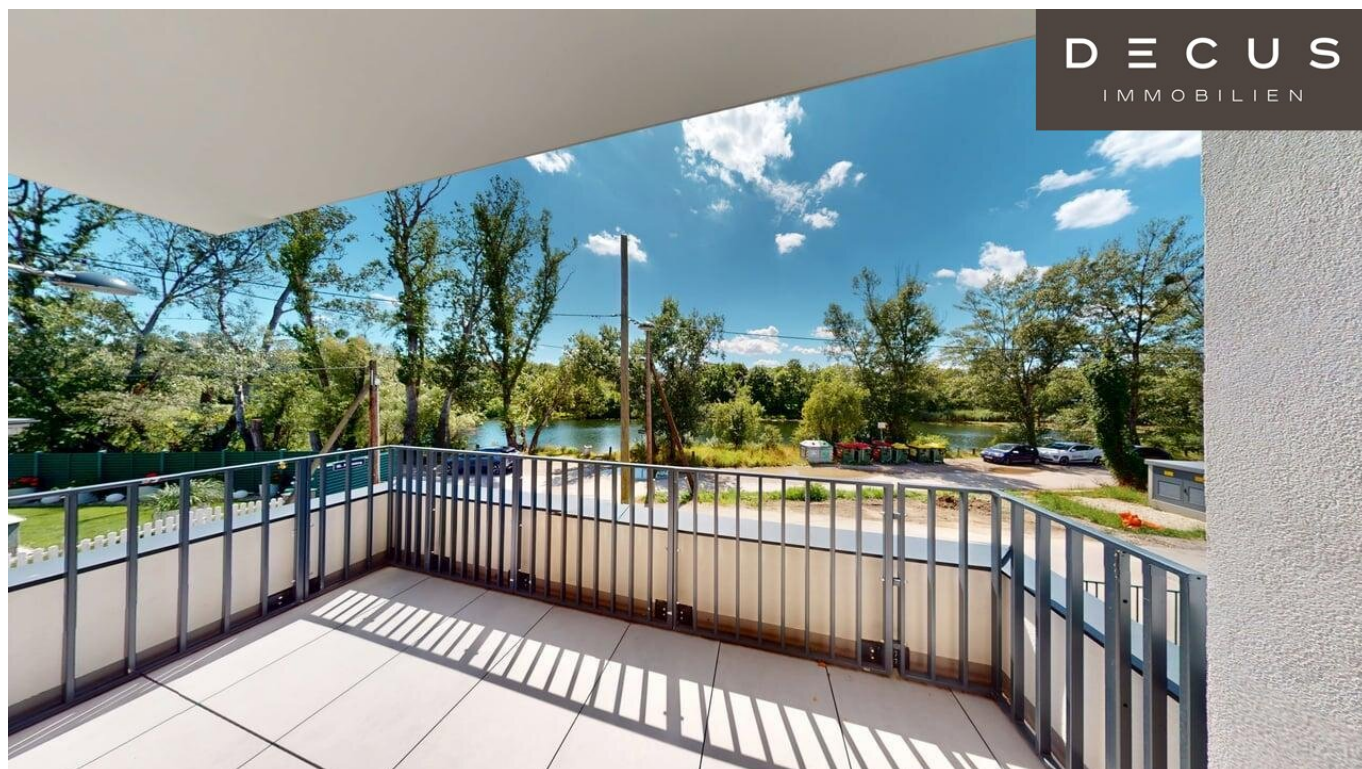


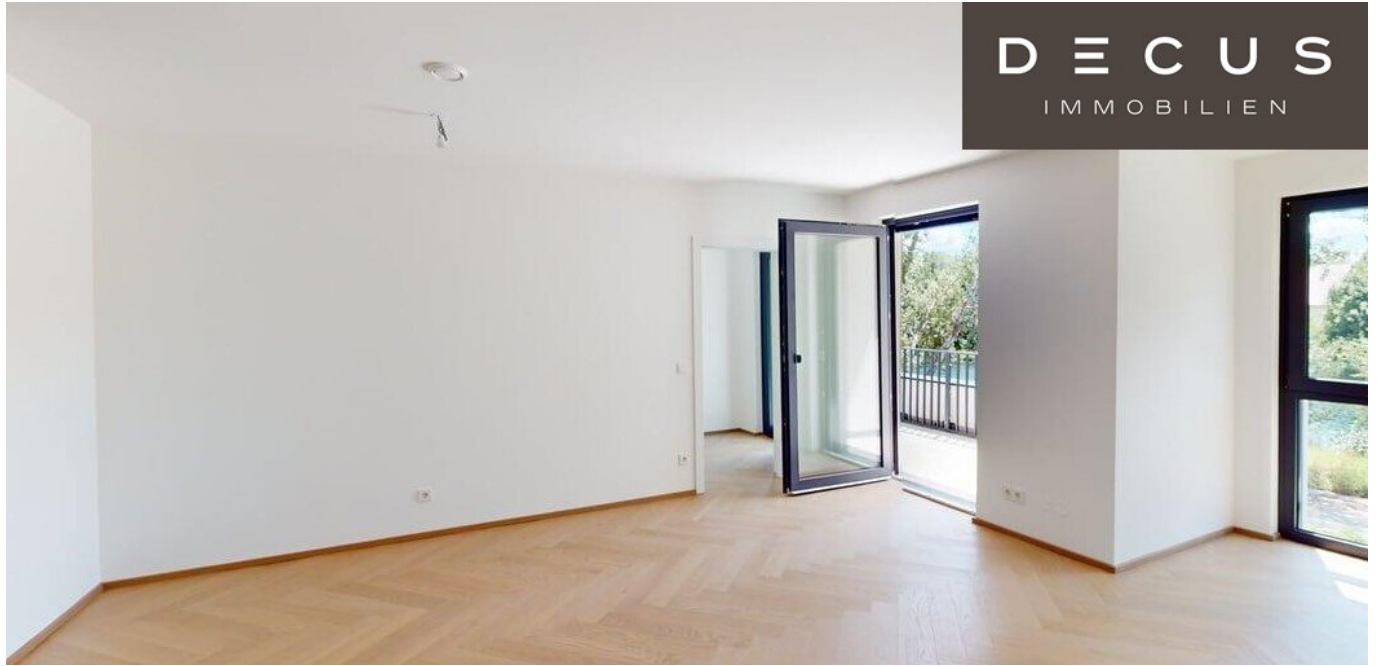
Gerhard Zangger

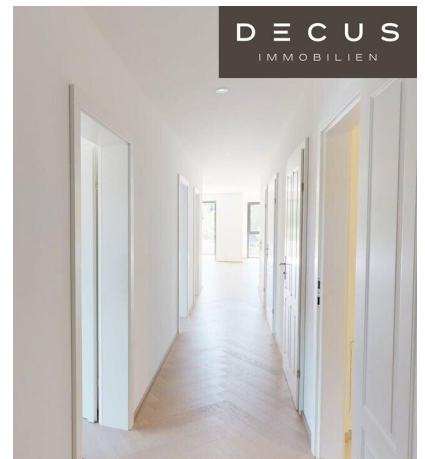
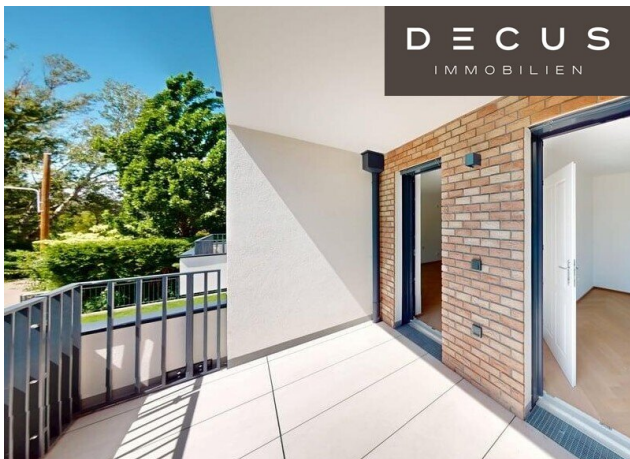
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

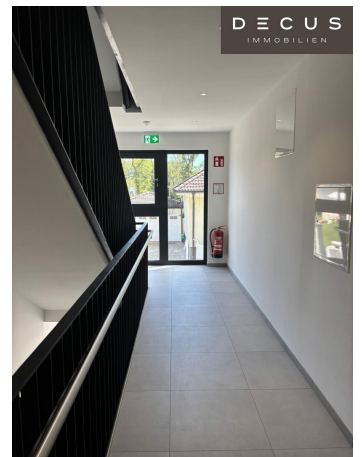
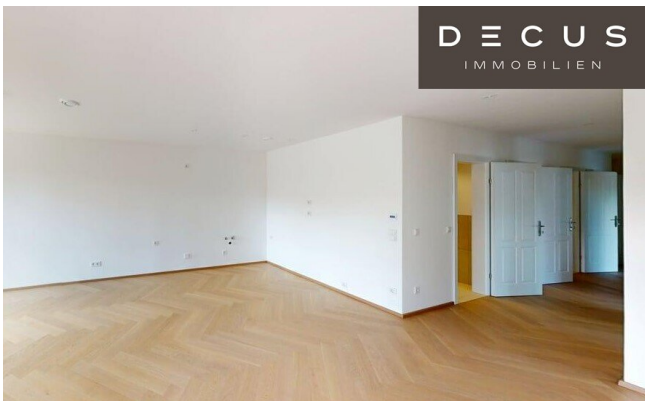
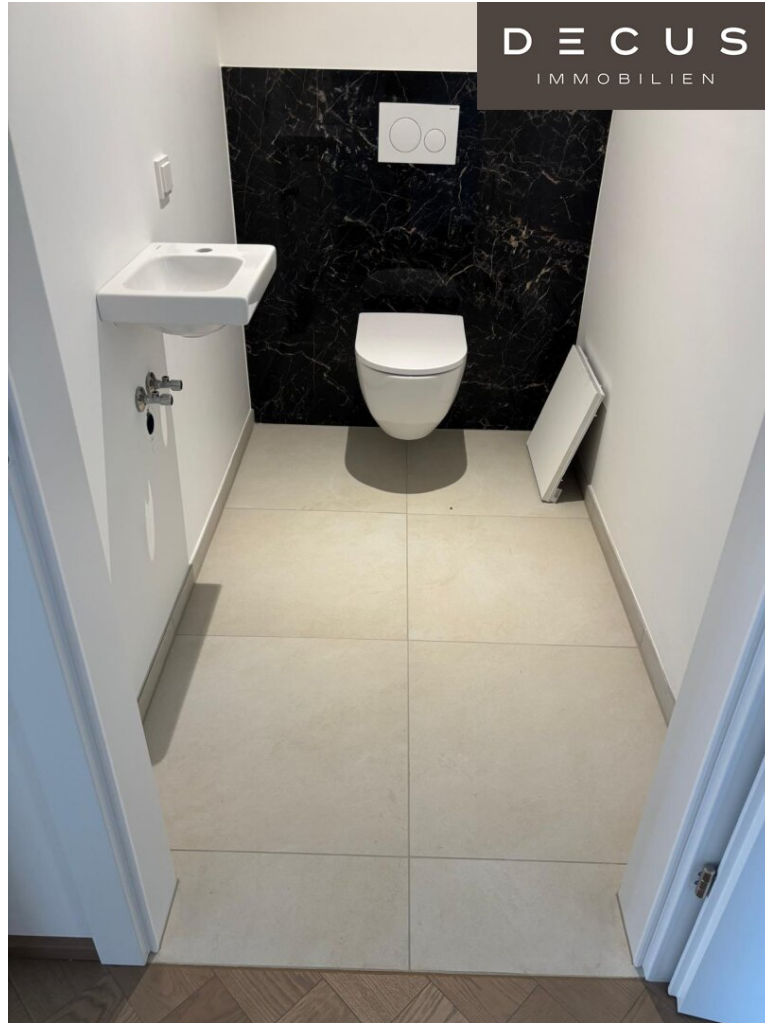
T +43 660 531 74 20
H +43 660 531 74 20
F +43 1 35 600 10

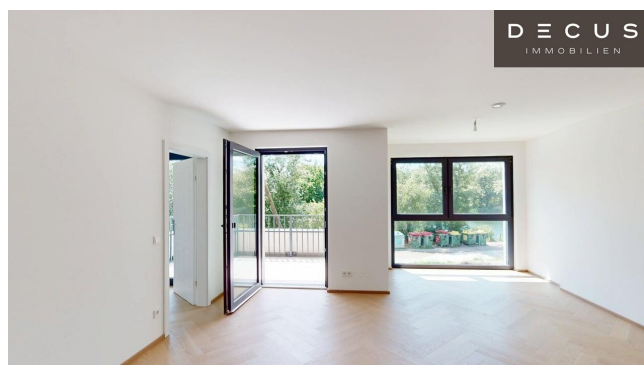
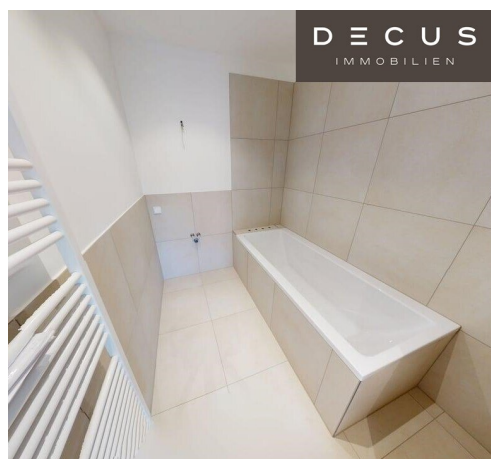
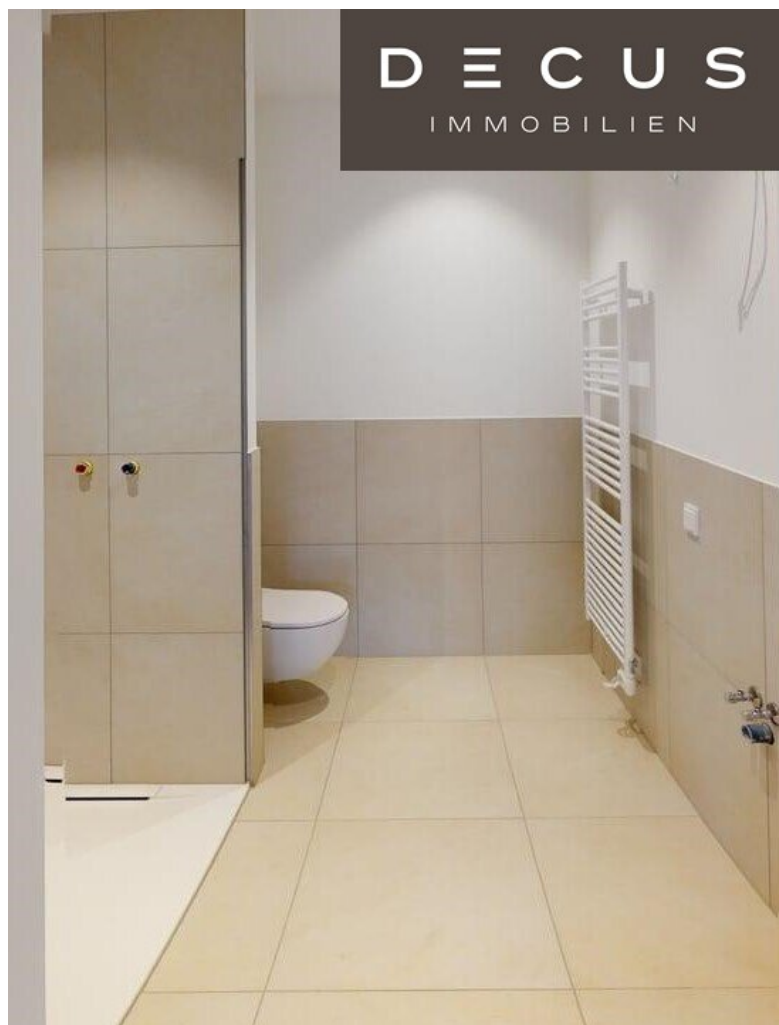
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

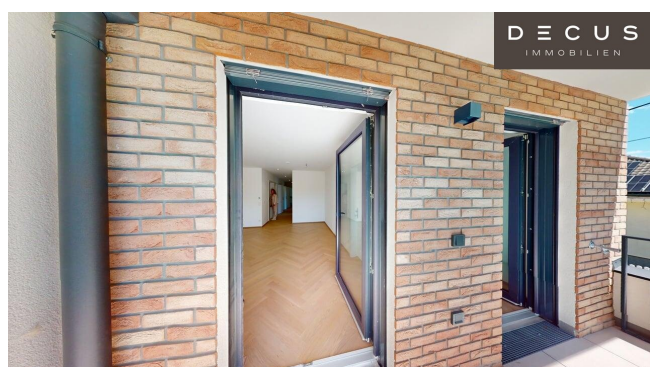
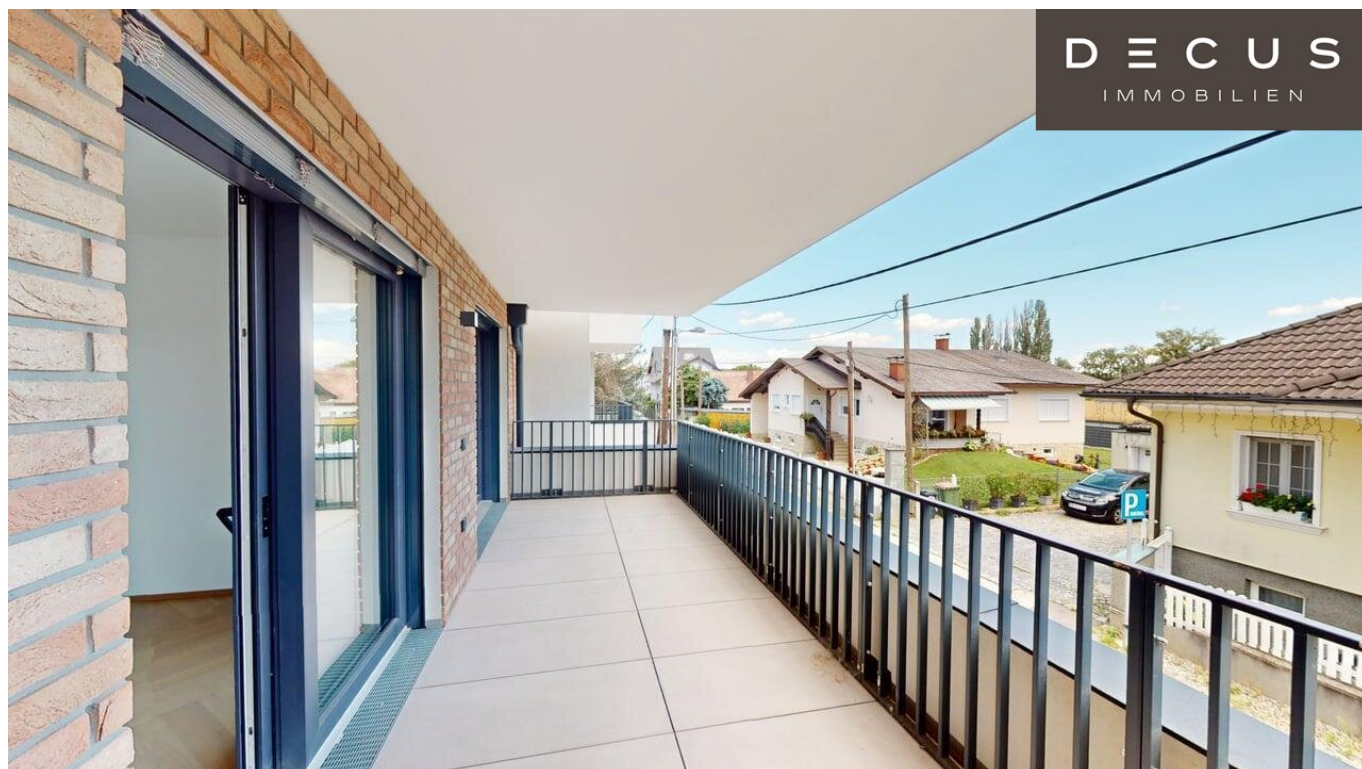












DECUS
IMMOBILIEN

Top 04

Wohnfl.	105,04m ²
---------	----------------------

Balkon	28,61m ²
--------	---------------------

Raumhöhe ca. 2,52m



Maßstab 1:100



Stand 28.09.2023

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese beeindruckende Wohnung im 22. Bezirk bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Wohnfläche von 105 m², sondern auch die perfekte Kombination aus modernem Komfort und urbaner Lebensqualität.

Auf der ersten Etage gelegen, empfängt Sie diese lichtdurchflutete Wohnung mit fünf großzügigen Zimmern, die Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob als Familienwohnung, Homeoffice oder Gästezimmer – hier finden Sie den Raum, den Sie benötigen.

Die moderne Ausstattung dieser Erstbezugswohnung lässt keine Wünsche offen. Zwei stilvolle Bäder und zwei separate WCs sorgen für zusätzlichen Komfort, während die beiden Balkone Ihnen die Möglichkeit bieten, die frische Luft und den Ausblick auf die Umgebung und das Mühlwasser zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an lauen Sommerabenden auf Ihrem Balkon entspannen und den Alltag hinter sich lassen.

Ein besonderes Highlight ist die hochwertige Wohnraumbelüftung mit Wärmetauscher in jedem einzelnen Zimmer. Diese sorgt nicht nur für ein dauerhaft angenehmes Raumklima, sondern auch für energieeffizientes Wohnen. Ergänzt wird dies durch eine moderne Photovoltaikanlage, deren erzeugter Strom direkt an die Bewohner weitergegeben wird – ein klarer Vorteil für Umwelt und Geldbörse.

Die Lage dieser Wohnung ist einzigartig: Direkt am Mühlwasser gelegen und am Beginn des Naturschutzgebietes. Hier finden Sie absolute Ruhe und Entspannung und alles, was Ihr Herz begehrt: **RUHE – NATUR – WIEN – WASSER – ARCHITEKTUR.**

Erleben Sie das pulsierende Leben der Stadt und genießen Sie zugleich die Vorzüge einer modernen Wohnung in einer ruhigen Lage. Diese Immobilie ist die ideale Wahl für alle, die das Wiener Lebensgefühl mit all seinen Facetten erleben möchten.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, Teil dieser außergewöhnlichen Wohnsituation zu werden! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Wohnung. Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie!

EXKLUSIVE WOHNUNGEN AUF EINEM EIGENGRUND

GARANTIERTE PRIVATSPHÄRE DURCH ANRAINERZONE

ERSTE REIHE AM MÜHLWASSER

ATEMBERAUBENDER AUSBLICK

BADEPLATZ VOR DER TÜR

STEHTS FRISCHE LUFT, DURCH EINE HOCHEFFIZIENTE WOHNRAUMBELÜFTUNG

GERINGE STROMKOSTEN; PHOTOVOLTALIK VERMINDERT DEN EXTERNEN BEZUG

PRIVATSTRAND VOR DEM HAUS
KEIN GEGENÜBER

NATURSCHUTZGEBIET

LUXURIÖSE AUSSTATTUNG: WEITZER FISCHGRAT PARKETT, DORNBRACH
ARMATUREN, 120x120 MARAZZI FLIESEN, INOVATIVES HEIZSYSTEM UND VIELES
MEHR;

BEGRÜNTE PARKPLÄTZE (€ 30.000,00)

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 **Herr Gerhard
Zangger** unter der Mobilnummer **+43 660 531 74 20** und per E-Mail
unter **zangger@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 Pfandrechtseintragungsgebühren 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-, 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 <1.750m
Apotheke <2.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.250m
Kindergarten <2.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <3.250m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <2.750m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.750m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap