

## Exklusives Wohnjuwel mit Traumterrassen in Ruhelage I Nähe U6 Siebenhirten



**Objektnummer: 4253**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	244,80 €
<b>USt.:</b>	24,48 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

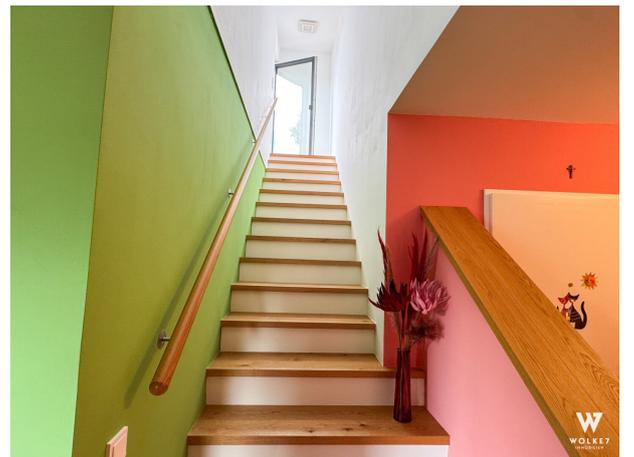
## Ihr Ansprechpartner



**Nora Ismail, B.A.**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18











## Objektbeschreibung

Diese stilvolle Dachgeschosswohnung im 23. Bezirk vereint modernen Wohnkomfort mit einer ruhigen Lage und hervorragender Infrastruktur. Auf ca. 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zwei sonnigen Terrassen (gesamt ca. 52 m<sup>2</sup>) genießen Sie urbanes Leben mit großzügigem Rückzugsfaktor. Ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Anleger, die Wert auf Design, Qualität und Wohngefühl legen.

### Hard facts:

- Wohnfläche: ca. 93 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4 (inkl. Klimaanlage)
- Badezimmer: mit großzügiger Dusche & WC
- Gäste-WC
- Heizung: Fußbodenheizung (Gas) & Solaranlage für Warmwasser
- Dachterrasse: ca. 38 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmerterrasse: ca. 14 m<sup>2</sup>
- Zustand: neuwertig, vollmöbliert
- Kellerabteil & Tiefgaragenplatz inklusive

### Ausstattung & Highlights:

- Großzügige, farbenfrohe Wohnküche mit hochwertiger Einbauküche
- BOSCH-Backofen mit integrierter Mikrowellenfunktion
- Küchenwand mit edlen Materialien ausgeführt
- Klimaanlage in allen Zimmern
- Hochwertiger, individuell gefertigter Kleiderschrank mit Swarovski-Applikationen

- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
- Elektrische Jalousien, Rollläden & Markise
- Südwest-Ausrichtung mit viel Sonne
- Barrierefreier Zugang durch Personenaufzug

### **Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, unterstützen wir Sie gerne bei Finanzierungsanfragen. Unser Finanzierungspartner arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und ermöglicht Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten für Sie!

Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an – wir kümmern uns um alles Weitere.

**Kaufpreis: € 790.000,-**

**Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur bei Kauf fällig)**

**Betriebskosten: ca. 367,62€**

### **Ihre Ansprechpartnerin:**

Nora Ismail, B.A.

Mobil: +43 676 5028824

E-Mail: n.ismail@w7.immo

**\*\*Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer/Hausverwaltung und erfolgen ohne Gewähr und Haftung.\*\***

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <7.000m

Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap