

**Großzügige Dachgeschosswohnung mit Terrasse und 4
Zimmern | S-Bahn Traisengasse | U6 Dresdner Straße |
Nordbahnhofviertel**



Objektnummer: 4287

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien, Brigittenau
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,36 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 85,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaufpreis:	499.800,00 €
Betriebskosten:	220,16 €
USt.:	25,19 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wolke 7 Immobilien | Team Wien

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18



W
WOLKE7
IMMOBILIEN

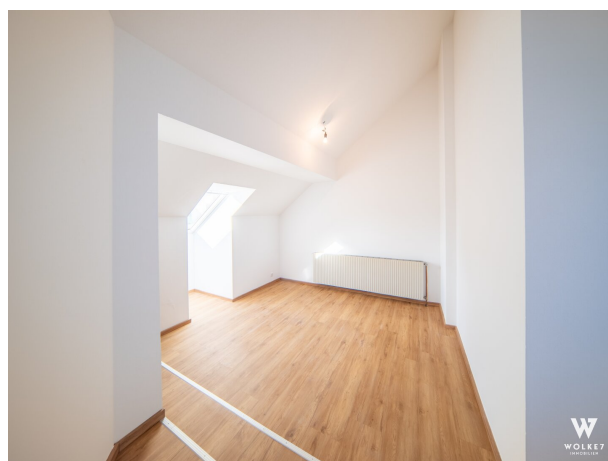
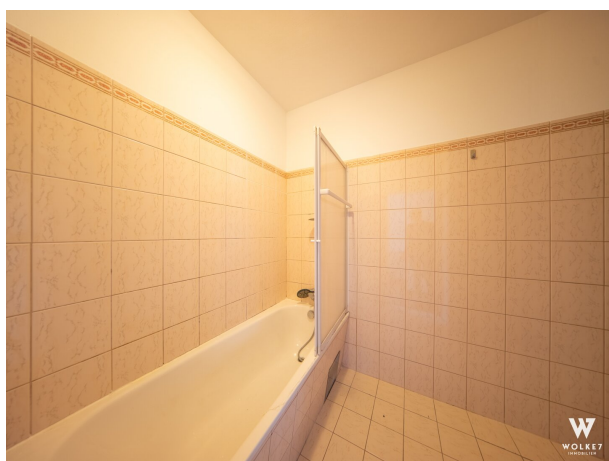


W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

Diese charmante Dachgeschosswohnung vereint großzügige Raumaufteilung mit hochwertiger Ausstattung – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf!

Auf ca. **100 m² Wohnfläche** erwarten Sie **vier gut geschnittene Zimmer**, ein **begehbbarer Kleiderschrank**, ein praktischer **Abstellraum** sowie ein **separates WC**. Das **moderne Badezimmer** ist mit einer Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Ein besonderes Highlight ist die ca. **18 m² große Terrasse**, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Die Wohnung ist über einen Lift erreichbar – nach Betreten führt ein eigener **Stiegenaufgang direkt in den Wohnbereich**, was für zusätzliche Privatsphäre sorgt.

Die Ausstattung überzeugt:

- 3 Gehminuten zur S-Bahn Traisengasse
- **Küche** wurde vor etwa 3 Jahren renoviert
- **Hochwertige neue Böden** in allen Wohnräumen (ausgenommen Bad & WC)
- **Fenster** wurden zwischen 2016 und 2020 komplett ausgetauscht
- **Heizung mittels Gastherme**
- **Klimaanlage oder auch Luftwärmepumpe potentiell möglich**

Ein **Kellerabteil mit ca. 3 m²** sowie ein **Fahrradraum** stehen ebenfalls zur Verfügung. **Fazit:** Eine helle, gut gepflegte Wohnung mit durchdachtem Grundriss und viel Platz – bereit für neue Bewohner, die das Leben im Dachgeschoss mit Terrasse zu schätzen wissen.

Ein Exposé inklusive Adresse / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen. Gerne helfen wir Ihnen auch

bei der Finanzierung Ihres Wohntraumes.

Kaufpreis: 498.600,- Euro

Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)

Ich biete Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und bin rundum die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:

Daniel Rudigier, MSc

Mobil.: [+43 664 / 50 28 005](tel:+436645028005)

E-Mail: dr@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Daniel Rudigier, MSc

Mobil.: [+43 664 / 50 28 005](tel:+436645028005)

E-Mail: dr@w7.immo

Website: www.w7.immo

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder kennen jemanden? Melden Sie sich bei mir und kassieren Sie für Ihren Tipp bis zu 2500 Euro.

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 <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap