# ERSTBEZUG NACH SANIERUNG: DG-Ausbau mit 3 hellen Zimmern | große Dachterrasse | Klimaanlage



Objektnummer: 4419

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Dachgeschoß

Land: Österreich PLZ/Ort: 1140 Wien

Baujahr: 2020 Zustand: Neuwertig

Möbliert:VollAlter:NeubauWohnfläche:75,00 m²

Zimmer: 3
Bäder: 1
WC: 1
Terrassen: 1

**Keller:** 3,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf:

B 49,40 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

A 0,80

**Kaufpreis:** 439.900,00 € **Betriebskosten:** 163,97 €

**USt.:** 19,61 €

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Provisionsangabe:

# **Ihr Ansprechpartner**



Alexander Radetzky, MA

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG











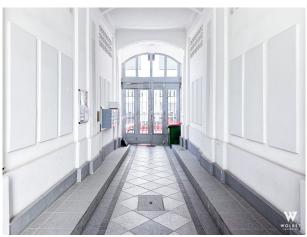












# **Objektbeschreibung**

# Wohnen über den Dächern – Stilvoll. Hochwertig. Panoramablick inklusive.

Diese Dachgeschoßwohnung vereint historischen Charme mit modernstem Wohnkomfort. In einem 1904 erbauten und 2008 umfassend sanierten Altbau erwartet Sie ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt. Ideal für alle, die das Besondere suchen und Wert auf Qualität, Design und Aussicht legen.

# Die Highlights auf einen Blick

- Dachgeschoßausbau 2020 neuwertiger Zustand
- 50cm Fassadendämmung im Apartment bietet erstklassige Energieeffizienz
- Großzügige Wohnfläche mit klarer Raumstruktur
- Übernahme der Wohneinrichtung möglich
- Personenaufzug im Haus
- Moderne Velux-Fenster mit Jalousien und elektrischen Raffstores im OG
- Hochwertige Sicherheitstür

# **Ausstattung & Komfort**

- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Effizientes Brennwertgerät für geringe Heizkosten
- Voll ausgestattete Küche mit Dunstabzug ins Freie
- Edle Materialien: Echtholzparkett & Feinsteinzeug
- Zeitloses, hochwertiges Design

#### **Terrasse mit Ausblick**

• Ca. 25 m<sup>2</sup> große Terrasse

- Fantastischer Panorama-Weitblick über Wien, u.a. mit Blick auf den Küniglberg
- Ausrichtung von Ost bis West sorgt für Sonne von früh bis spät
- Wasser- und Stromanschluss vorhanden

#### Weitere Vorteile

- Barrierefreiheit möglich: Treppe ins Obergeschoß kann durch hydraulischen Aufzug ersetzt werden
- Kellerabteil mit ca. 3 m² inkludiert
- · Gemeinschaftswaschküche im Keller
- Überdachter Fahrradabstellplatz im Innenhof

## Fazit: Einziehen und wohlfühlen – ohne Kompromisse.

Diese Wohnung bietet eine seltene Kombination aus hochwertiger Ausstattung, traumhafter Terrasse und stilvollem Ambiente. Ein ideales Zuhause für Anspruchsvolle mit Weitblick.

#### ? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

#### ? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

><u>Jetzt Suchprofil anlegen</u>< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 439.900,- + 20.000 Euro Ablöse (Küche+Möbel)

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

#### Ihr Ansprechpartner:

#### ALEXANDER RADETZKY, MA

? Mobil.: <u>+43 680 24 60 986</u>

? E-Mail: a.radetzky@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).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.000m Höhere Schule <2.000m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <1.500m

## Sonstige

Geldautomat <1.000m Bank <1.000m Post <1.000m Polizei <1.000m

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <1.000m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap