

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



W
WOLKE 7
IMMOBILIEN

Objektnummer: 4419

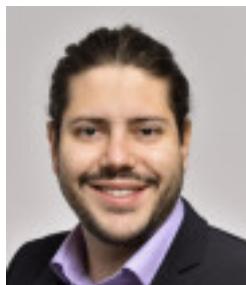
Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 49,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	439.900,00 €
Betriebskosten:	163,97 €
USt.:	19,61 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Radetzky, MA

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG



W
WOLKE 7
IMMOBILIEN

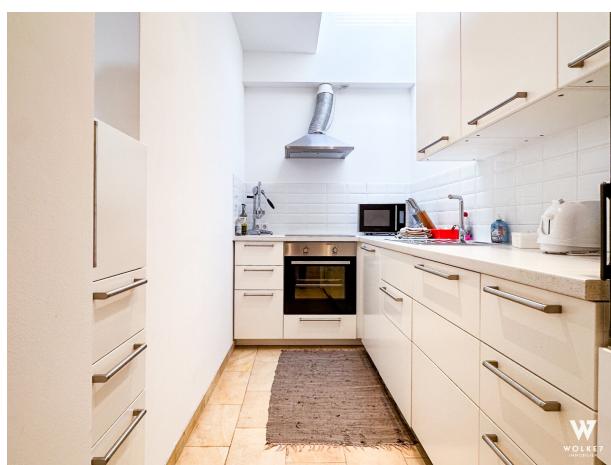


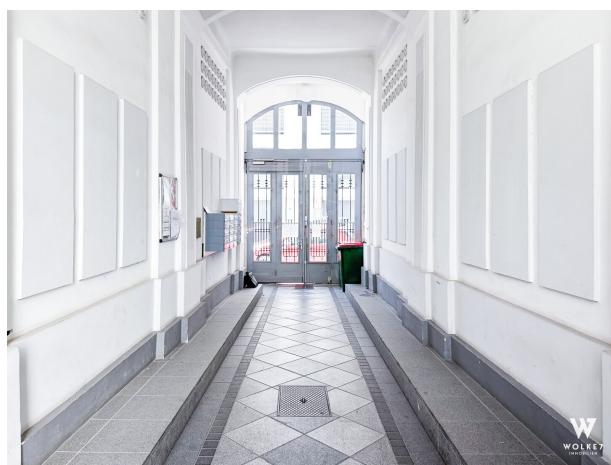


W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN





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

- Dachgeschoß-Teilausbau 2018 – 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 m² 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.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< 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.: [+43 680 24 60 986](tel:+436802460986)

? 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) - <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