

3-Zimmer DG-Wohnung mit viel Potenzial für individuelle Wohnträume | Belagsfertig | 25 m² große Dachterrasse mit Fernblick | Exzellente Lage mit U4-Anbindung



Objektnummer: 4440

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1902
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	107,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 198,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,88
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	216,62 €
USt.:	28,18 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Silagi

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien











Objektbeschreibung

In einem stilvollen Jahrhundertwendeaus aus dem Jahr 1902 befindet sich dieses außergewöhnliche Penthouse mit großem Gestaltungsspielraum. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen im 1. Dachgeschoss (mit Lift) und bietet ca. 107 m² Wohnfläche sowie eine sonnige Dachterrasse mit ca. 25 m².

Die Liegenschaft überzeugt durch ihren charmanten Altbau-Charakter, einen modernen Lift sowie eine 2018 sanierte Fassade. Ein echtes Unikat mit Entwicklungspotenzial!

HIGHLIGHTS

- Unschlagbare Lage: Nur 1 Gehminute zur U4 – perfekter Anschluss an das Wiener Verkehrsnetz
- 3-Zimmer Wohnung
- Zwei Ebenen mit Galerie-Feeling
- Ca. 25 m² große Dachterrasse mit Weitblick
- Ruhige Innenhoflage mit optimaler Infrastruktur
- Lift vorhanden
- Fassade 2018 saniert
- Sanierungsbedürftig – ideal zur individuellen Gestaltung

AUFTEILUNG

1. Ebene:

- Großzügiger Vorraum
- Offener Wohn-/Ess-/Küchenbereich
- Speis
- Schlafzimmer
- Schrankraum/Abstellraum

- Badezimmer mit Fenster
- Separate Toilette mit Fenster

2. Ebene:

- Galerie-/Wintergartenbereich mit Zugang zur Terrasse
- Separate Toilette
- Dachterrasse mit ca. 25 m²

ECKDATEN

- Wohnfläche: ca. 107 m²
- Terrasse: ca. 25 m²
- Stockwerk: 1. Dachgeschoss (mit Lift)
- Baujahr: ca. 1902
- Zustand: sanierungsbedürftig (belagsfertig, eine neue Gas-Therme muss eingebaut werden)

INFRASTRUKTUR

Die U4-Station befindet sich praktisch direkt vor der Tür. Zusätzlich stehen Ihnen mehrere Straßenbahn- und Buslinien zur Verfügung. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Billa, Hofer, Bäckereien) sowie Cafés und Restaurants.

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. (nur im Erfolgsfall beim Kauf)

Ihr Ansprechpartner:

PATRICK TIBERIUS SILAGI

Mobil: [+43 699 134 34 730](tel:+4369913434730)

E-Mail: p.silagi@w7.immo

Individuelle Finanzierungsberatung: Wir bieten Ihnen eine unverbindliche und kostenlose Beratung zu möglichen Finanzierungsmodellen. Gerne unterstützen wir Sie bei der optimalen Finanzierung Ihrer Traumwohnung!

Besichtigung und weitere Informationen:

Für ein detailliertes Exposé mit Adresse, Fotos und weiteren Unterlagen senden Sie uns bitte eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

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 <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap