Modern Living über den Dächern Wiens – 2-Zimmer-Wohnung mit 25 m² Terrasse & Klimaanlagen– 3 Zimmer leicht realisierbar I Nähe öffentlicher Verkehr & Nahversorgung

Objektnummer: 4447

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2012
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 89,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Kaufpreis:	319.500,00 €
Betriebskosten:	245,77 €
USt.:	24,58 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Nora Ismail, B.A.

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Aktuell verfügt die Wohnung über 2 Zimmer, lässt sich jedoch mit geringem Aufwand (z. B. durch eine Rigipswand) in eine 3-Zimmer-Wohnung umgestalten.

Diese elegante Dachgeschosswohnung vereint modernen Wohnkomfort mit Ruhe, Licht und stilvollem Ambiente. Auf rund **75,46 m² Wohnfläche** und einer **sonnigen ca. 25 m² großen Terrasse** genießen Sie Großzügigkeit und Rückzugsqualität – ideal für **Paare oder kleine Familien**, die Wert auf Design und Lebensqualität legen.

Der helle Wohnbereich mit moderner **DAN-Einbauküche** und direktem Zugang zur Terrasse bildet das Herzstück der Wohnung. Durch die großzügige Raumgestaltung lässt sich hier bei Bedarf **ein drittes Zimmer** unkompliziert durch eine **Rigipswand** schaffen – perfekt, wenn zusätzlicher Raum für Arbeiten, Gäste oder Kinder gewünscht ist.

Das **Badezimmer mit Fenster**, Badewanne und separater Dusche sorgt für zusätzlichen Komfort. Die gesamte Wohnung ist mit **Klimaanlagen** ausgestattet und **barrierefrei per Lift** erreichbar.

Ausstattung & Highlights

- Ca. **75,46 m² Wohnfläche** + ca. **25 m² Terrasse** (südöstlich ausgerichtet)
- Großzügige, helle Wohnküche mit hochwertiger **DAN-Einbauküche**
- **Klimaanlage** in allen Zimmern
- **Bad mit Badewanne, Dusche & Fenster**
- **2 Zimmer**, erweiterbar auf **3 Zimmer** durch Raumteilung
- **Parkett- & Fliesenböden** in gepflegtem Zustand
- **Barrierefreier Zugang** durch Lift

- **Kellerabteil** inklusive

Lage & Infrastruktur:

Ruhige Lage mit ausgezeichneter Anbindung und Nahversorgung:

Bus, Straßenbahn und Bahnhof sind **in wenigen Gehminuten erreichbar**, ebenso **Supermärkte, Bäckereien, Schulen, Apotheken und Ärzte**.

Auch die **Autobahn** ist schnell erreichbar – ideal für Pendler.

Hier genießen Sie urbanes Leben mit Komfort und bester Erreichbarkeit.

? 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 319.500,-

Kaufpreis DAN-Wohnküche: € 8.000,- (muss im Zuge des Wohnungskaufes mitgekauft werden)

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.

Ihre Ansprechpartnerin:

Nora Ismail, B.A.

? Mobil.: +43 676 502 88 24

? E-Mail: n.ismail@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 <1.000m
Apotheke <500m

Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap