

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



**Objektnummer: 4613**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1200 Wien, Brigittenau                  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1995                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 100,30 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 3,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 85,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,63                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 479.800,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 220,16 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 25,19 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

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

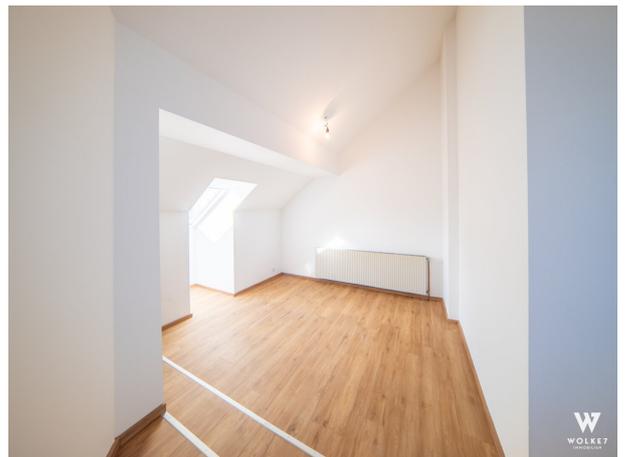


W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN







## Objektbeschreibung

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

Auf ca. **100 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erwarten Sie **vier gut geschnittene Zimmer**, ein **begehbare 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 m<sup>2</sup> große Terrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Über einen Lift gelangen Sie bequem ins Dachgeschoss, von wo aus ein eigener Stiegenaufgang direkt in den Wohnbereich führt und für zusätzliche Privatsphäre sorgt.

Die Ausstattung überzeugt durch helle Räume mit Fenstern in alle Himmelsrichtungen, eine vor etwa fünf Jahren renovierte Küche sowie zwischen 2016 und 2020 erneuerte Dachfenster mit elektrischen Außenrollläden. Dank der Lage im obersten Stockwerk genießen Sie ein Wohnerlebnis ohne direkte Nachbarn. Die Beheizung erfolgt mittels Gastherme, zudem besteht die Möglichkeit, eine Klimaanlage oder Luftwärmepumpe zu installieren.

Ein Kellerabteil mit ca. 3 m<sup>2</sup> sowie ein Fahrradraum im Haus runden das Angebot ab. In nur drei Gehminuten erreichen Sie die S-Bahn-Station Traisengasse, wodurch eine ausgezeichnete Anbindung gewährleistet ist.

Ob als großzügiges Familienzuhaus oder als stilvolle Wohnung für Paare – hier verbinden sich helle Wohnräume, Terrasse und Ruhe zu einem besonderen Wohngefühl im Dachgeschoss.

### Highlights auf einen Blick:

- ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer mit durchdachtem Grundriss
- Begehbare Kleiderschrank & Abstellraum
- Modernes Badezimmer mit Badewanne & Waschmaschinenanschluss
- Separates WC

- Terrasse mit ca. 18 m<sup>2</sup>
- Eigener Stiegenaufgang im Dachgeschoss für mehr Privatsphäre
- Küche vor ca. 5 Jahren renoviert
- Fenster in alle Himmelsrichtungen, lichtdurchflutete Räume
- Keine direkten Nachbarn
- Dachfenster inkl. elektrischer Außenrollläden (2016–2020 erneuert)
- Heizung mittels Gastherme
- Klimaanlage bzw. Luftwärmepumpe möglich
- Kellerabteil (ca. 3 m<sup>2</sup>) & Fahrradraum
- Nur 3 Gehminuten zur S-Bahn Traisengasse

**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: 479.800,- Euro**

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

**Wir bieten Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und sind rundum die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:**

**Team Wolke 7**

Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

E-Mail: [office@w7.immo](mailto:office@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://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).

**Team Wolke 7**

Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

E-Mail: [office@w7.immo](mailto:office@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://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