

## **Exklusives Dachgeschoss mit zwei Terrassen und Blick ins Grüne**



**Objektnummer: 4678**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 22,52 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	410,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maximilian Fidler MA**

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











## Objektbeschreibung

### Exklusives Dachgeschoss mit Grünblick – knapp 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 Terrassen mit neuen Pergolen & hauseigenem Hallenbad

Zum Verkauf gelangt eine hochwertig ausgestattete **4-Zimmer-Dachgeschosswohnung** mit rund **ca. 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und **zwei Terrassen (ca. 44 m<sup>2</sup>)**. Die Wohnung liegt im Dachgeschoss einer im Jahr **2021 fertiggestellten Wohnhausanlage** und bietet neben modernem Design ein Wohngefühl der Extraklasse.

Schon beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihr durchdachtes Raumkonzept und ihre hochwertige Ausstattung: Einladend gestaltet sich das Vorzimmer mit Tischler-Einbauten, das großzügige Wohnzimmer mit Klimaanlage und einer eleganten **DAN-Küche mit Miele-Geräten** bildet das Herzstück der Immobilie. Von hier aus öffnen sich eine der beiden sonnigen Freiflächen – beide wurden mit **hochwertigen neuen Pergolen** ausgestattet, die ganzjährig für ein angenehmes Outdoor-Erlebnis sorgen. Ob Frühstück in der Morgensonne oder Sundowner mit Bisambergblick – die Terrassen sind wahre Wohlfühloasen.

Die **drei Schlafzimmer**, ebenfalls klimatisiert und mit direktem Terrassenzugang, schaffen viel Platz für Familie, Gäste oder Homeoffice. Das moderne Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne und Dusche, ein separates WC mit Handwaschbecken sowie ein Abstellraum mit Waschmaschinen-Anschluss sorgen für Komfort im Alltag. Für ein angenehmes Raumklima sorgen **Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung**, sowie **elektrische Außenjalousien** und **Fliegenschutz** an allen Fenstern und Terrassentüren.

Besonders hervorzuheben sind die zahlreichen Annehmlichkeiten der Wohnhausanlage: Neben einem **hauseigenen Hallenbad, einer Saunalandschaft, einem Weinkeller sowie einem Gemeinschaftsraum** stehen auch **Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume** sowie eine großzügige Grünfläche zur Verfügung. Die Wohnung ist selbstverständlich barrierefrei und wird durch eine **Sicherheitstür** sowie hochwertige Innentüren ergänzt.

### FAKTEN | HIGHLIGHTS | AUSSTATTUNG

- Wohnfläche: ca. **99 m<sup>2</sup>**
- **2 Terrassen** gesamt ca. 44 m<sup>2</sup> mit Blick auf den Bisamberg
- Beide Terrassen mit **hochwertigen neuen Pergolen**
- **4 Zimmer** mit durchdachtem Grundriss

- Eigentums-Tiefgaragenplatz optional: € 26.000,-
- Baujahr: **2021**, barrierefrei
- Hochwertige **DAN-Küche mit Miele-Geräten**
- Wohnzimmer & Schlafzimmer mit **Klimaanlage**
- Badezimmer mit 2 Fenstern, Doppelwaschbecken, Badewanne & Dusche
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum mit Waschmaschinen-Anschluss
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung | Hauszentralheizung
- Hochwertige Parkett- & Fliesenböden
- Elektrische **Außenjalousien & Insektenschutz** an allen Fenstern/Türen
- Hochwertige Innentüren & Sicherheitstür
- Einlagerungsabteil & **eigener Weinkeller**
- **Hallenbad, Saunalandschaft, Gemeinschaftsraum, Fahrrad- & Kinderwagenräume**

**Mit den beiden großzügigen Terrassen samt neuen Pergolen, hochwertigster & exklusiver Ausstattung und den außergewöhnlichen Extras der Anlage ist diese Wohnung ein echtes Highlight am Markt, das Komfort, Design und Lebensqualität perfekt vereint.**

Nutzen Sie die Gelegenheit und informieren Sie sich über dieses attraktive Immobilienangebot.

Ein vollständiges Exposé mit Adresse, Plänen und weiteren Unterlagen stelle ich Ihnen gerne per E-Mail zur Verfügung – senden Sie mir dazu bitte Ihre Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

Auf Wunsch beraten wir Sie auch hinsichtlich einer passenden Finanzierung.

**Kaufpreis: € 599.000,- + € 26.000,- Garagenplatz + € 50.000,- Ablöse**

**Betriebskosten: ca. € 410,- (inkl. Hallenbad, Reparaturrücklage und USt.)**

**Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (Nur beim Kauf der Immobilie)**

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung. Auch abends, an Wochenenden oder Feiertagen können Termine stattfinden. Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und erfolgen ohne Gewähr.

**Kontakt:**

Maximilian Fidler, MA

Mobil: +43 676 / 91 35 489

E-Mail: m.fidler@w7.immo

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

***Falls Sie Ihre eigene Immobilie verkaufen möchten oder jemanden kennen, der daran interessiert ist, nehmen Sie gerne Kontakt auf. Für erfolgreiche Empfehlungen zahlen wir bis zu 2.500 Euro.***

Hinweis: Einige der dargestellten Innenaufnahmen wurden digital (mittels KI) möbliert, um mögliche Nutzungsszenarien zu visualisieren. Die tatsächliche Ausstattung kann hiervon abweichen.

**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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <5.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap