

Dachgeschlossidylle an der Alten Donau – mit zwei Terrassen



Objektnummer: 4643

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	3,00 m²
Kaufpreis:	375.000,00 €
Betriebskosten:	195,00 €
Sonstige Kosten:	18,57 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

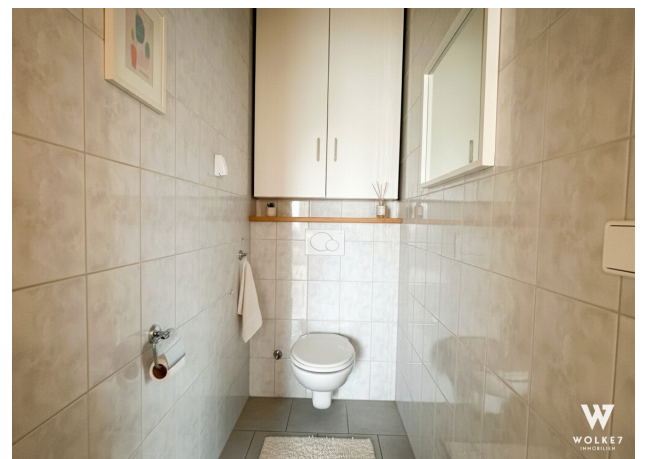
Ihr Ansprechpartner



Maximilian Fidler MA

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







Objektbeschreibung

Diese helle und ruhige Dachgeschosswohnung vereint modernes Wohnen mit höchstem Komfort und einer Traumlage an der Alten Donau. Zwei großzügige Terrassen, durchdachte Raumaufteilung, Barrierefreiheit und eine Top-Infrastruktur machen dieses Angebot einzigartig.

Auf ca. **52,25 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer und ein Schlafzimmer mit edlem Parkettboden, eine separate, voll ausgestattete Küche sowie ein Badezimmer und ein praktischer Abstellraum – beide möbliert wie auf den Fotos. Ein separates WC rundet den Grundriss ab. Das Highlight sind die **zwei Terrassen mit insgesamt ca. 17,4 m²**, die hofseitig einen **Seitenblick zum Donauturm** und zur Alten Donau bieten und zusätzlich viel Lebensqualität schaffen. Die Wohnung ist **barrierefrei zugänglich** und bietet damit höchsten Wohnkomfort für alle Altersgruppen.

Das Haus aus dem Jahr **2005** befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Beheizt wird mittels **Fernwärme**, was für effiziente und komfortable Wärme sorgt. Zur Wohnung gehört ein **Kellerabteil**, ein Stellplatz mit Option auf eine **E-Ladestation** über die Hausverwaltung sowie die Möglichkeit, einen zweiten Stellplatz extern anzumieten. Mehrere Fahrradkeller, Waschküchen mit Trocknern (Bankomatzahlung möglich), ein Gemeinschaftsgarten sowie ein Aufenthalts-/Partyraum runden das Angebot ab. Außenfenster werden derzeit serviciert, Klimaanlage und Außenrollos sind möglich.

Highlights:

- **Helle Dachgeschosswohnung** mit ca. **52,25 m² Wohnfläche** und optimaler Raumaufteilung
- **Barrierefrei zugänglich** – ideal für alle Altersgruppen
- **Zwei sonnige Terrassen** (insgesamt ca. 17,4 m²) mit **Blick zur Alten Donau & Donauturm**
- **Wohnzimmer & Schlafzimmer mit Parkettboden**, weitere Räume mit pflegeleichten Fliesen

- **Voll ausgestattete Küche** sowie möbliertes **Badezimmer & Abstellraum**
- **Stellplatz im Eigentum**, optional mit **E-Ladestation** über die Hausverwaltung
- Möglichkeit zur externen **Anmietung eines zweiten Stellplatzes**
- **Fernwärmeheizung** – effizient & komfortabel
- **Baujahr 2005**, sehr gepflegtes Wohnhaus
- **eigenes Kellerabteil mit ca. 3 m²**, mehrere **Fahrradkeller** und **Waschküchen** mit Trockner (Bankomatzahlung)
- **Gemeinschaftsgarten** sowie **Aufenthalts-/Partyraum** für alle Bewohner
- **Außenfenster werden serviciert**, Klimaanlage & Außenrollos nachrüstbar
- **Sehr ruhige Lage** ohne Durchzugsverkehr
- **Perfekte Kombination aus Natur & Stadtleben**
- **Ideal für Paare oder Anleger zur Vermietung**

Ob zum Selbstwohnen oder als Investment – diese Wohnung bietet Ruhe, Aussicht, Komfort und Barrierefreiheit in einer der begehrtesten Lagen Wiens. Einziehen, genießen und von der einzigartigen Lage profitieren.

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: € 375.000,–

Betriebskosten: ca. € 201,- (inkl. Heizung, Reparaturrücklage und USt.)

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

Kontakt:

Maximilian Fidler, MA

Mobil: +43 676 / 91 35 489

E-Mail: m.fidler@w7.immo

Website: www.w7.immo

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung. Auch abends, an Wochenenden oder Feiertagen können Termine stattfinden.

Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Bilder mit Einrichtungsbeispiel KI-generiert

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.

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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap