

**Stilvolle 3–4-Zimmer-Maisonette im Herzen des 9. Bezirks I
Exklusives Dachgeschoss-Wohnen I Nähe U4 / U6**



Objektnummer: 4800

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	110,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 85,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,66
Kaufpreis:	698.000,00 €
Betriebskosten:	169,73 €
Heizkosten:	75,72 €
USt.:	26,81 €
Provisionsangabe:	

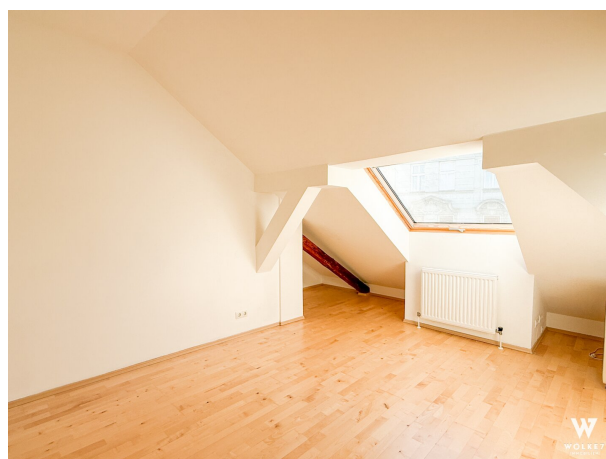
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nora Ismail, B.A.

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







Objektbeschreibung

Diese charmante **Dachgeschoss-Maisonettewohnung** vereint urbanes Flair mit hochwertiger Wohnqualität – perfekt für alle, die modernes Wohnen in zentraler Lage schätzen.

Die Wohnung befindet sich im **letzten Liftstock** eines gepflegten Mehrparteienhauses und bietet auf zwei Ebenen großzügig geschnittene Räume, durchdachtes Design und ein besonderes Wohngefühl. Bereits beim Betreten überzeugt der **einladende Eingangsbereich** mit praktischem **Abstellraum**, **Gäste-WC mit Waschbecken** und einem eingebauten Garderobenschrank. Der **offene Wohn- und Essbereich** auf der unteren Ebene beeindruckt durch **hohe Fenster**, **geschliffene Parkettböden** und ein **lichtdurchflutetes Raumkonzept**.

Die IKEA-Küche mit **Markengeräten**, **großem Induktionsherd** und **LED-Beleuchtung** ist stilvoll in den Wohnbereich integriert und lässt keine Wünsche offen. Im oberen Geschoss erwarten Sie zwei ruhige Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer mit **Fenster**, **Badewanne**, **WC** und **hochwertiger Ausstattung**. Die **großen Dachflächenfenster (VELUX)** mit **Rollläden** schaffen eine helle, angenehme Atmosphäre.

Ein **Entwurf vom Architekten** zur Erweiterung auf **4 Zimmer** liegt bereits vor – ideal für Familien oder für die Kombination aus **Wohnen und Arbeiten**.

Ausstattung & Highlights

- Wohnfläche: ca. **110 m²** auf zwei Ebenen
- **3–4 Zimmer** (Erweiterungsoption vorhanden)
- **Neue IKEA-Maßküche (2022)** mit Markengeräten & LED-Beleuchtung
- **Geschliffene Parkettböden** & hochwertige Materialien
- **Bad mit Fenster, WC & Badewanne**
- **Zusätzliches Gäste-WC & Abstellraum**
- **Große Dachfenster (VELUX)** mit Rollläden

- **Großes Kellerabteil (ca. 5m²)** inkludiert
- Sehr **moderate Heizkosten**

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen des 9. Bezirks – in fußläufiger Nähe zu **U4, U6, Straßenbahnlinien** sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und dem Währinger Gürtel. Trotz der zentralen Lage genießen Sie hier **Ruhe und Privatsphäre** in einem gepflegten Haus.

Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Wohnung auch finanziell optimal gestaltet wird, unterstützen wir Sie gerne bei der Finanzierung.

*Unser Partner arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und bietet **Top-Konditionen – ohne Zusatzkosten.***

Kaufpreis: € 698.000,-

Provision: 3 % des Kaufpreises + 20 % USt. (nur bei Kauf fällig)

Betriebskosten: ca. € 392,41(inkl. Ust, Rücklagen, Lift und Wasserkosten)

Ihre Ansprechpartnerin:

Nora Ismail, B.A.

Mobil: +43 676 502 88 24

E-Mail: n.ismail@w7.immo

****Alle Angaben basieren auf Informationen der Eigentümer und erfolgen ohne Gewähr. Änderungen & Irrtümer vorbehalten.****

****Bild mit Einrichtungsbeispiel KI- generiert****

We are also happy to provide all documents and arrange viewings in English.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap