Exklusives Wohnen im Herzen des 9. Bezirks I Stilvolle Maisonette mit 3–4 Zimmern I Dachgeschossflair & Top-Anbindung I Nähe U6 / U4



Objektnummer: 4798

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land: PLZ/Ort: Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC: Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten: Heizkosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1090 Wien

1990 Gepflegt Neubau 110,00 m²

3 1 2

5,00 m²

C 85,40 kWh / m² * a

C 1,66

698.000,00 € 169,73 €

75,72 € 26,81 €

Ihr Ansprechpartner



Nora Ismail, B.A.

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG Billrothstraße 31/18













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 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.

><u>Jetzt Suchprofil anlegen</u>< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 698.000,-

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 <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