

## 2 Zimmer mit 2 Terrassen | Wohnen über den Dächern Wiens



**Objektnummer: 4833**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 110,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,02
<b>Kaufpreis:</b>	338.999,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	187,20 €
<b>USt.:</b>	18,72 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maximilian Fidler MA**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5





**SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**  
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Maximilian Fidler MA  
☎ +43 676 9135 489  
✉ m.fidler@w7.immo

WOLKE7  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

**Im Herzen des 3. Bezirks, eingebettet zwischen Botschaftsviertel, Belvedere und dem Hauptbahnhof, gelangt diese helle Wohnung mit zwei Freiflächen zum sofortigen Bezug.**

### Die Wohnung

Im 6. Liftstock eines gepflegten Neubaus präsentiert sich eine ca. 55 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung mit zusätzlicher Nutzfläche durch **zwei Terrassen**, die Ihnen freie Sicht in zwei Himmelsrichtungen ermöglichen.

Die Räume sind klar strukturiert, lichtdurchflutet und bieten eine angenehme Wohnatmosphäre – ideal für Singles, Paare oder zwei Personen, die getrennte Zimmer bevorzugen.

### Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 55 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2
- Terrassen: 2
- Stockwerk: 6. OG (mit Lift)
- Verfügbarkeit: ab sofort
- Heizung: Gas-Etagenheizung (Viessmann)
- Boden: Parkett

### Ausstattung

- Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Bad mit Dusche

- separates WC
- praktischer Abstellraum
- Kellerabteil mit modernen Einbauschränken
- elektrische Außenrollos
- generalsaniert (Elektrik, Sanitär, Fenster, Böden, Terrassenaufbau)

Die zwei Zimmer verfügen jeweils über direkten Zugang zu einer eigenen Terrasse – ein seltenes Highlight in dieser Größenklasse.

**Eine seltene Gelegenheit für alle, die urban wohnen möchten, aber Wert auf Ruhe, Licht und Freiflächen legen. Diese Dachwohnung vereint kompakte Architektur mit großartigem Wohngefühl – bereit, sofort bezogen zu werden.**

#### **? 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.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 338.999,-**

**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.



---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Maximilian Fidler, MA**

Mobil.: +43 676 / 91 35 489

E-Mail: m.fidler@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 Exposé 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) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap