

**Großzügige 5-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit
Terrasse – Toplage Kagraner Platz | Mit Kamin &
Klimaanlage**



W
WOLKE 7
IMMOBILIEN

Objektnummer: 4726

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1973
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 147,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,85
Kaufpreis:	475.000,00 €
Betriebskosten:	360,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



René Ecker, Bakk. Phil.

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien





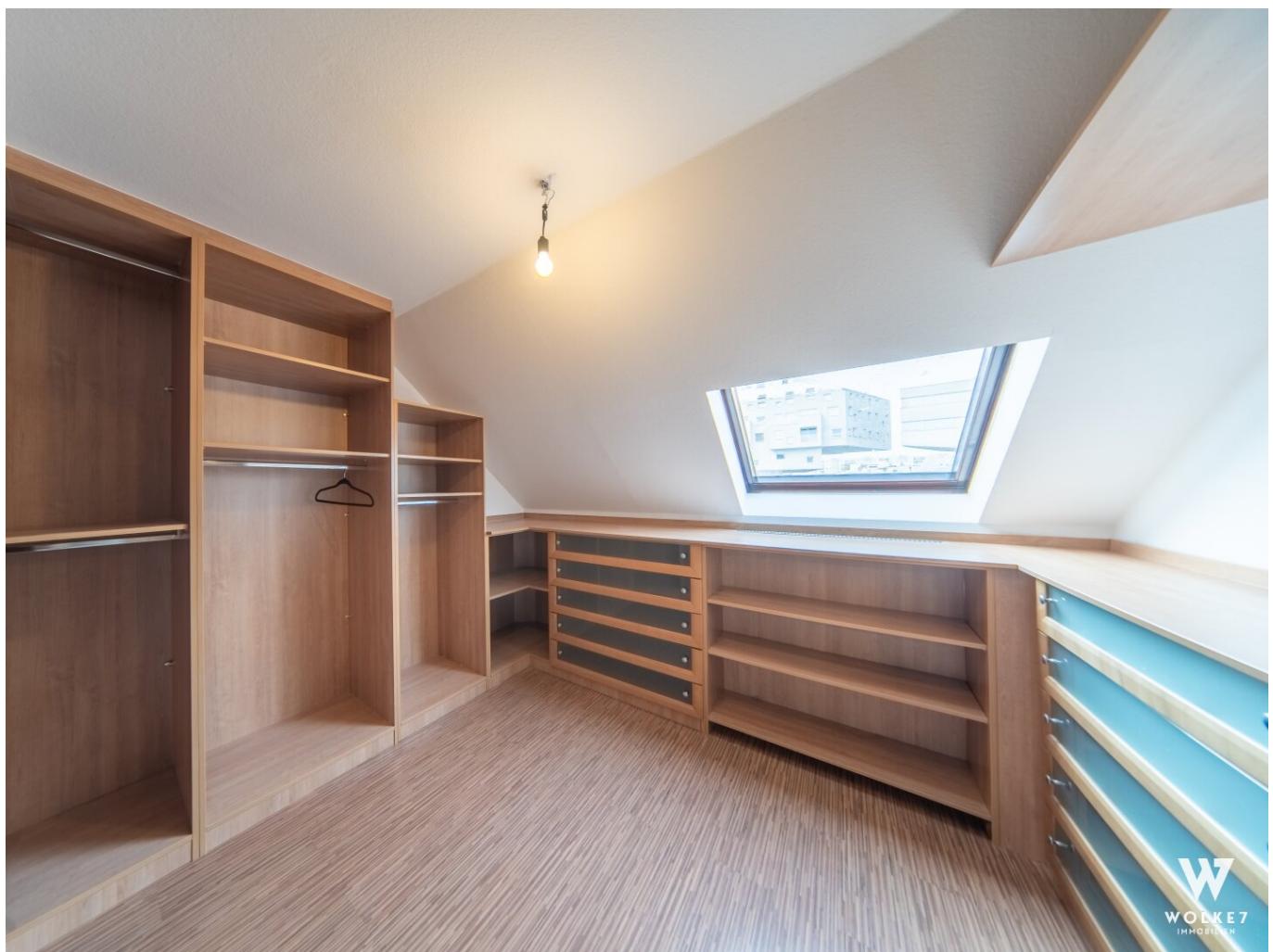
W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE 7
IMMOBILIEN



W
WOLKE 7
IMMOBILIEN



W
WOLKE 7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN





W
WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Attraktive 5-Zimmer-Dachgeschoßwohnung in 1220 Wien – großzügig, hell & perfekt angebunden

Diese weitläufige Wohnung mit rund **120 m² Wohnfläche** befindet sich im **1. Dachgeschoß** (2. Stock ohne Lift) eines gepflegten Neubaus (1973) und bietet einen idealen Grundriss für Familien oder alle, die viel Platz benötigen. Lichtdurchflutete Räume, eine große **Ost-Terrasse mit ca. 11,44 m²** sowie eine angenehme Wohnatmosphäre prägen das Objekt.

Die großzügige **Wohnküche** ist sowohl **östlich als auch westlich ausgerichtet**, wodurch sie den ganzen Tag über natürliches Licht erhält. Zusätzlich schafft ein **Kamin** ein besonders gemütliches Ambiente.

Die Wohnung verfügt über **5 Zimmer**, eine **Einbauküche**, ein Badezimmer, ein separates WC und wird durch eine **Gasetagenheizung** beheizt. Mehrere **Klimaanlagen** sorgen zusätzlich für Komfort und bieten eine optionale **Heizmöglichkeit**. Das Objekt ist **sofort beziehbar**, in **gepflegten Zustand** und die Räume wurden **kürzlich ausgemalt**.

Highlights

- ca. 120 m² Wohnfläche
- 5 Zimmer + große Wohnküche mit Ost- & Westausrichtung
- Kamin in der Wohnküche
- Ost-Terrasse mit ca. 11,44 m²
- Mehrere Klimageräte vorhanden
- Gepflegter Neubau (Baujahr 1973)
- Optimale Anbindung & Infrastruktur in 1220 Wien

Attraktive Lage in 1220 Wien – Wagramer Straße

Die Wohnung befindet sich in einer exzellenten Wohnlage direkt beim **Kagraner Platz** im 22. Bezirk. Die Umgebung überzeugt durch eine perfekte Infrastruktur: Direkt am Platz stehen zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants** für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Zusätzlich profitieren die Bewohner von der Nähe zu den beliebten

Einkaufszentren **K1** und dem **Donauzentrum**, die eine große Auswahl an Shops, Freizeitangeboten und Gastronomie bieten.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ideal: Die Straßenbahnlinien **26 und 27** halten direkt am Kagraner Platz. Außerdem stehen mehrere Buslinien zur Verfügung, darunter **22A, 24A, 25A und 31A**, die schnelle Verbindungen in die gesamte Donaustadt und in andere Bezirke Wiens gewährleisten. Durch diese hervorragende Infrastruktur ist sowohl ein komfortables Stadtleben als auch ein schneller Zugang zum Stadtzentrum garantiert.

Die Lage verbindet urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität: kurze Wege für Einkäufe und Freizeit, ausgezeichnete Verkehrsanbindungen und ein lebendiges, zugleich angenehmes Wohnumfeld machen diese Adresse besonders attraktiv.

? 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 475.000,-

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 Kontaktdata stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Rene Ecker, Bakk. Phil.

Mobil.: [+43676 56 133 06](tel:+436765613306)

E-Mail: r.ecker@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) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap