

# Über den Dächern von Penzing – Wohnen mit Weitblick | 2 Terrassen | Badezimmer-en-suite



KI-generiertes Bild

**W**  
**WOLKE 7**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 4896**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<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>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,01
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	113,88 €
<b>USt.:</b>	14,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Marina Seirer**



**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN



SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?

KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Mag. Marina Seirer

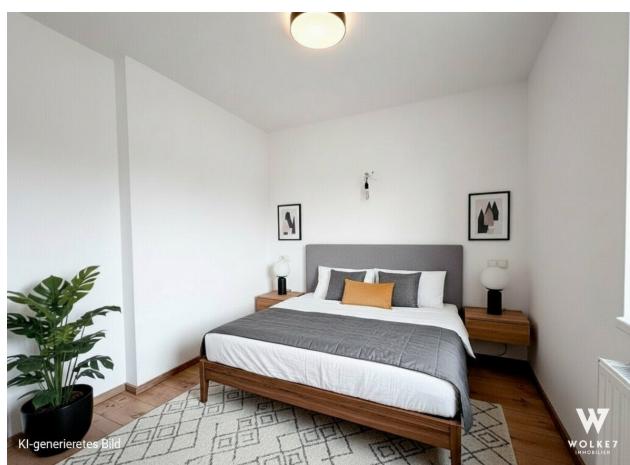
📞 +43 660 12 500 13

✉️ m.seirer@w7.immo



WOLKE 7 IMMOBILIEN

**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN







**W**  
**WOLKE7**  
IMMOBILIEN





**W**  
**WOLKE7**  
WOLKE7

# Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen über den **Dächern von Penzing!**

Diese **charmante Dachgeschoßwohnung** im Herzen von Penzing ist mehr als nur ein Zuhause – sie ist ein Rückzugsort mit Charakter. Auf rund 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein **lichtdurchfluteter Wohntraum** mit **zwei großzügigen Dachterrassen** (je ca. 19 m<sup>2</sup>), die den Tag mit Sonne und Weitblick krönen.

Kein Platzverlust durch Dachschrägen, sondern **klare Linien**, ein **durchdachter Grundriss** und ein **eleganter Laminatboden**. Die Wohnung wurde vollständig saniert – inklusive aller Leitungen, Heizung und Badezimmer. Ein **eigener Stellplatz** im Innenhof, ein **Kellerabteil** sowie **Gemeinschaftsräume** wie Fahrradraum und Waschküche runden das Angebot ab.

Key Facts:

- Wohnfläche: ca. 54 m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer - zentral begehbar
- Schlafzimmer mit angrenzendem Schrankraum und Bad en suite
- Badezimmer mit Fenster und WM-Anschluss
- separates WC
- Kellerabteil
- Stellplatz
- Fahrradraum

Das Angebot umfasst zusätzlich einen Stellplatz im Wert von 35.000 EUR, wodurch sich ein **Gesamtpreis von 334.000 EUR** ergibt. Der Stellplatz stellt eine wertvolle Ergänzung dar, die bei Nichtnutzung gewinnbringend vermietet oder verkauft werden kann.

Die Lage? Urban und ruhig zugleich – mit perfekter Anbindung und umfangreichen Nahversorgern ums Eck.

Ein ideales Zuhause für Ästheten, Paare oder als stilvolles Investment.

Ein Ort für neue Kapitel – ob als erstes Zuhause, als Rückzugsort oder als Investition mit Herz.

### **Mein Interior-Design-Vorschlag für Sie:**

**Stil:** Urban Natural Chic – eine Mischung aus klaren Linien und natürlichen Materialien

**Wohnzimmer:** Sofa mit Bouclé-Bezug in Off-White, offene Regale mit Keramikvasen, Coffee Table Books und Trockenblumen

**Schlafzimmer:** Boxspringbett mit gepolstertem Kopfteil, Wandfarbe: zarte Taupe oder Greige

**Terrassen:** Lounge-Ecke mit Outdoor-Sofa, Laternen, Olivenbaum im Topf, Kräutergarten

**Diese Immobilie ist mehr als ein Objekt – sie ist ein Raum voller Möglichkeiten.**

**Ich begleite Sie mit Expertise, Stil und Feingefühl durch jeden Schritt – von der ersten Besichtigung bis zur letzten Entscheidung.**

### **? 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 299.000,- + € 35.000,- Stellplatz = € 334.000 Gesamtpreis**

**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:**

**Mag. Marina Seirer**

Immobilienberaterin & Interior Designerin

? Mobil.: [+43 660 12 500 13](tel:+436601250013)

? E-Mail: [m.seirer@w7.immo](mailto:m.seirer@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.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 <1.500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap