

**Großzügige Altbau-Maisonette mit hofseitiger Terrasse  
nähe Vinzenz-Von-Paul-Park | U3 Zieglergasse**



**Objektnummer: 4891**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1850
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	175,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	193,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 103,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,01
Kaufpreis:	1.197.000,00 €
Betriebskosten:	310,07 €
USt.:	31,01 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Konstantin Zengerer**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG



KI-bearbeitet (Beispielbild)



SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?

KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Konstantin Zengerer  
📞 +43 676 3727579  
✉️ k.zengerer@w7.immo

WOLKE 7 IMMOBILIEN





KI-bearbeitet (Beispielbild)

**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN





**W**  
**WOLKE7**  
IMMOBILIEN



**W**  
**WOLKE7**  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

## Charmante Altbau-Maisonette mit Terrasse

Diese besondere Maisonette vereint klassischen Altbaucharakter mit großzügigem Dachgeschoßambiente. Die Wohnung umfasst **ca. 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ca. 59 m<sup>2</sup> im 3. Stock** (Top 8) sowie **ca. 115 m<sup>2</sup> im ausgebauten Dachgeschoß** (Top 10) – verbunden durch eine Wendeltreppe im Vorzimmer.

Die **ca. 19 m<sup>2</sup> große Terrasse** ist **hofseitig und östlich ausgerichtet**, über drei Türen begehbar (eine davon direkt vom Stiegenhaus) und bietet geschützte Morgen- bis Mittags-Sonne. Eine ruhige, charmante Außenfläche mit hoher Privatsphäre.

## Raumaufteilung

### 1. Wohnebene (3. Stock – ca. 59 m<sup>2</sup>)

- Vorräum
- Separates WC
- Großzügige Wohnküche
- Badezimmer mit Badewanne
- Schlafzimmer

### 2. Wohnebene (Dachgeschoß – ca. 115 m<sup>2</sup>)

- Zwei weitläufige Wohn- oder Arbeitszimmer
- Zugang zur 19 m<sup>2</sup> Terrasse
- Schlafzimmer
- Großzügiges Badezimmer mit Badewanne

## Ausstattung & Bauweise

- Altbau ca. **1850**, DG-Ausbau **1993**
  - 2. Stock: massiver Ziegelbau; DG: originaler Dachstuhl mit Rigips-Verschalung
- Stahlbeton-Zwischendecke
- Terrasse: Granitplatten, gemauerte Balustrade
- Fenster:
  - 3. Stock Holzkastenfenster, saniert 2020
  - DG Holzfenster (1993)
- Dielenboden aus Fichtenholz, in Bad & WCs Fliesen
- Gasetagenheizung, Therme 2019
- Zwei sanierte Kellerabteile (je 5,8 m<sup>2</sup>)
- Fahrradabstellmöglichkeiten im Innenhof/Keller
- Zwei Eingänge – **Teilung in zwei Einheiten möglich**
- Lift besprochen, aktuell nicht geplant

**Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!**

**? 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 1.197.000,- (VB)**

**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:**

**Konstantin Zengerer**

? Mobil.: [+43 676 3727579](tel:+436763727579)

? E-Mail: [k.zengerer@w7.immo](mailto:k.zengerer@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 <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap