

Exklusive 5-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit Balkon & Garagenplatz



Objektnummer: 4854

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1986
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 70,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Kaufpreis:	798.000,00 €
Betriebskosten:	234,00 €
USt.:	25,56 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sharleena Hummel

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



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

SHARLEENA HUMMEL

📞 +43 699 176 555 77

✉️ s.hummel@w7.immo



WOLKE 7 IMMOBILIEN





W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE 7
IMMOBILIEN



W
WOLKE 7
IMMOBILIEN



W
WOLKE 7
IMMOBILIEN



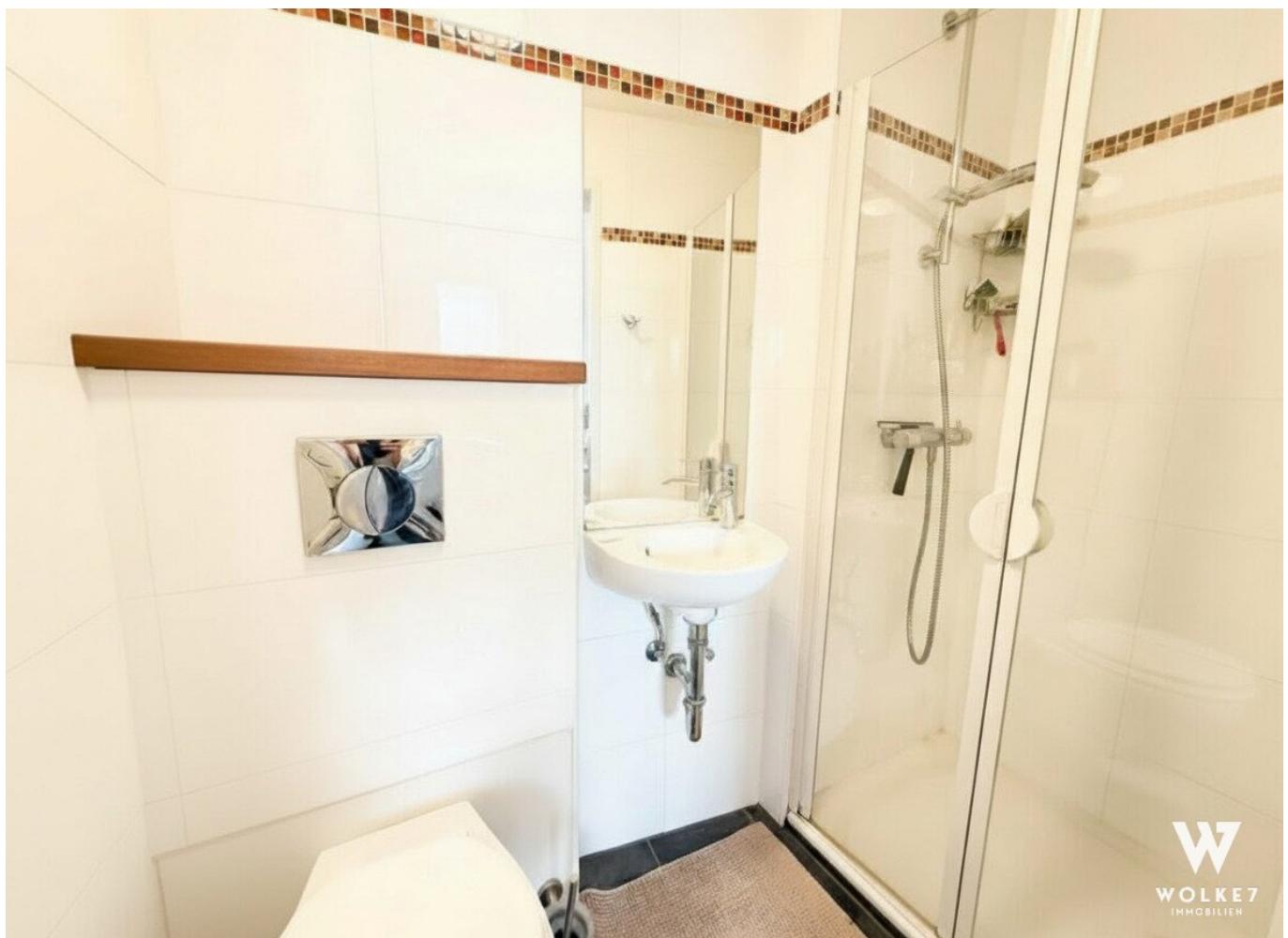
W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



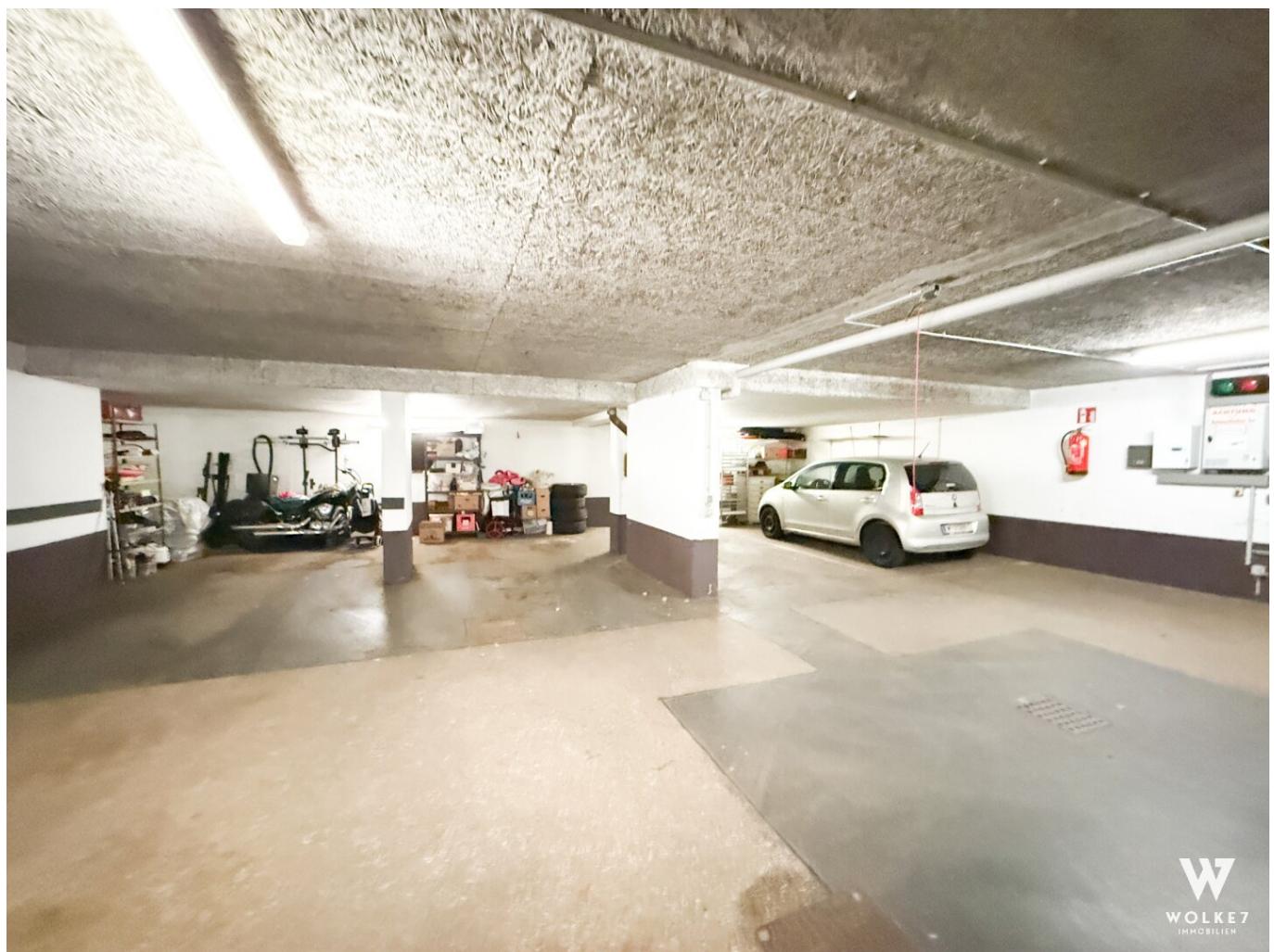
W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE 7
IMMOBILIEN







W
WOLKE7
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Diese großzügige, lichtdurchflutete Wohnung im Dachgeschoß eines gepflegten Hauses aus 1986 bietet rund **120 m² Wohnfläche** sowie einen **westseitigen Balkon**. Die durchdachte Grundrissgestaltung und zahlreiche Glas-Elemente sorgen für ein besonders freundliches Wohnambiente. Ein besonderes Highlight ist der **Gemeinschaftsgarten** mit integriertem Spielplatz.

Key-Facts

- **120 m² Wohnfläche**
- **5 Zimmer**
- **4,5 m² Balkon** mit Grünblick
- **Garagenstellplatz**
- **2 Bäder, 2 WCs**
- **2 Abstellräume**
- **Echtholz-Parkettböden**
- **Dachgeschosswohnung – extrem hell** durch viele Fenster & Glaselemente
- **Gemeinschaftsgarten**

Raumaufteilung

- Großzügiges, sonniges **Wohnzimmer (ca. 37m²)** mit moderner, offener **Einbauküche** und Zugang zum **Balkon mit Blick ins Grüne (ca. 4,5m²)**

- Angrenzendes **Zusatzzimmer mit ca. 13m²** (derzeit offen, bei Bedarf klar abtrennbar)
- **Zimmer 1 mit ca. 17m²** - ideales Büro/ Garderobe
- **Zimmer 2 mit ca. 11m²** - ideales Kinderzimmer/ Gästezimmer
- **Schlafzimmer mit En-Suite Badezimmer - ca. 16m²**
- **Badezimmer mit Wanne** und integriertem Stauraum
- Separates **WC**
- Zweites **Bad mit Dusche und WC (En-Suite)**
- **Abstellraum** direkt beim Eingang

Ausstattung & Zustand

- **Parkettböden** in allen Wohnräumen
- **3-Fach verglaste Fenster**
- **Feinsteinzeug** und **Fliesen** in Vorraum, Küche, Bädern und WCs
- Sehr **heller Vorraum** durch Glastüren und gläserne Wandelemente
- **Einbauschränke im Vorraum** - viel Stauraum
- 3. Stock ohne Lift
- Fix zugeordneter **Garagenplatz**

Gebäude & Außenbereich

- Gepflegte Wohnanlage, **Baujahr 1986**
- Versperrter **Gemeinschaftsgarten** mit Spielplatz (Schaukel, Rutsche, Sandkiste, Sitzbereich)
- Großzügiger **Kinderwagenraum** im Haus sowie absperrbarer **Fahrradraum** vor dem Eingang

- Teilweise Weitblick bis zur **Otto-Wagner-Kirche** in Baumgarten
- Gute **Parkmöglichkeiten** in der Umgebung

Verkehrsanbindung

- Bus: 53A 2 Minuten fußläufig
- U4 Ober St.Veit
- Linie 10
- Linie 60
- S80
- Westautobahn: 7 Autominuten

Grünlage in unmittelbarer Nähe

- **Roter Berg**: 4 Minuten fußläufig
- Hügelpark
- Streckerpark
- Lainzer Tiergarten
- Schloss Schönbrunn

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. (nur im Erfolgsfall beim Kauf)

Individuelle Finanzierungsberatung: Wir bieten Ihnen eine unverbindliche und kostenlose Beratung zu möglichen Finanzierungsmodellen. Gerne unterstützen wir Sie bei der optimalen Finanzierung Ihrer Traumwohnung!

Besichtigung und weitere Informationen:

Für ein **detailliertes Exposé** mit **Adresse, Fotos und weiteren Unterlagen** senden Sie uns bitte direkt hier eine Anfrage mit **vollständigen Kontaktdaten**.

Ihre Ansprechpartnerin:

SHARLEENA HUMMEL

Mobil: [+43 699 176 555 77](tel:+4369917655577)

E-Mail: s.hummel@w7.immo

Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

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 <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap