

## Exklusive 5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon & Garagenplatz



**Objektnummer: 4854**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 70,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,53
<b>Kaufpreis:</b>	798.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	234,00 €
<b>USt.:</b>	25,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sharleena Hummel**

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



KI-bearbeitet (Beispielbild)



KI-bearbeitet (Beispielbild)



KI-bearbeitet (Beispielbild)



# SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

**SHARLEENA HUMMEL**

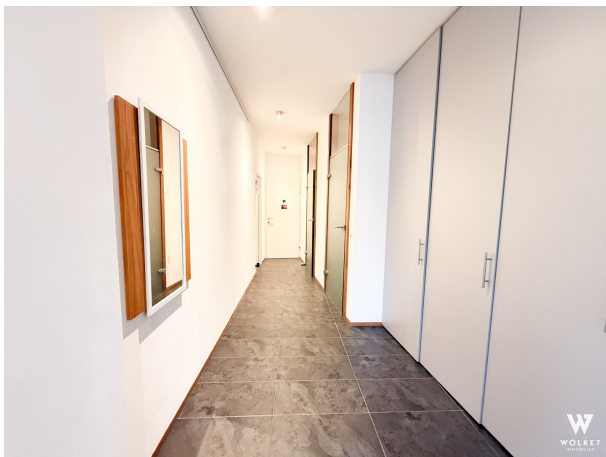
 **+43 699 176 555 77**

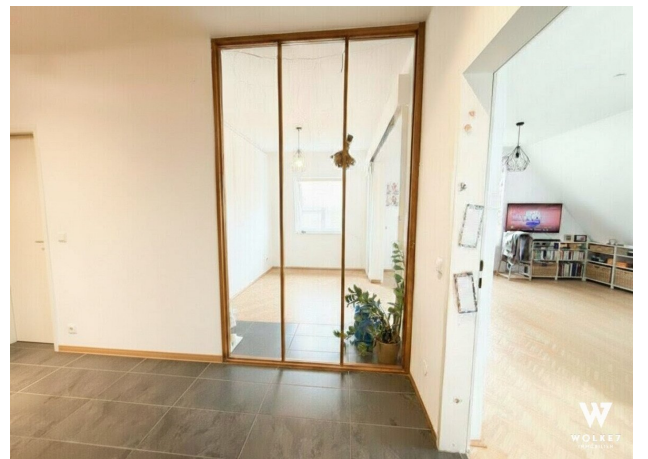
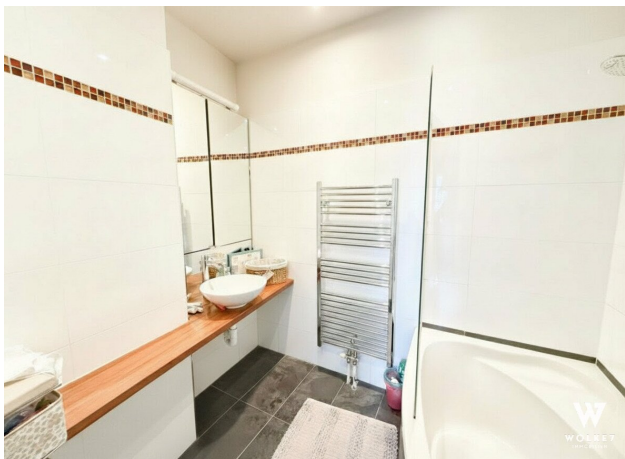
 **s.hummel@w7.immo**



**WOLKE 7 IMMOBILIEN**

**WOLKE 7  
IMMOBILIEN**









## Objektbeschreibung

Diese großzügige, lichtdurchflutete Wohnung im Dachgeschoß eines gepflegten Hauses aus 1986 bietet rund **120 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **5 Zimmer**
- **4,5 m<sup>2</sup> 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. 37m<sup>2</sup>)** mit moderner, offener **Einbauküche** und Zugang zum **Balkon mit Blick ins Grüne (ca. 4,5m<sup>2</sup>)**

- Angrenzendes **Zusatzzimmer mit ca. 13m<sup>2</sup>** (derzeit offen, bei Bedarf klar abtrennbar)
- **Zimmer 1 mit ca. 17m<sup>2</sup>** - ideales Büro/ Garderobe
- **Zimmer 2 mit ca. 11m<sup>2</sup>** - ideales Kinderzimmer/ Gästezimmer
- **Schlafzimmer mit En-Suite Badezimmer - ca. 16m<sup>2</sup>**
- **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](mailto: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 NACHWEISPF LICHT 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