

**Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse in  
Toplage (Nähe Naschmarkt) | 102m<sup>2</sup> | inkl. Lift**



**Objektnummer: 4954**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	105,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,45
<b>Kaufpreis:</b>	779.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	147,16 €
<b>USt.:</b>	18,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**René Ecker, Bakk. Phil.**

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







**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

## Ihr neues Zuhause Nähe Naschmarkt erwartet Sie!

Im **5. Obergeschoss inkl. Lift** eines gepflegten Mehrparteienhauses mit Lift in der **Franzengasse** befindet sich diese rund **102 m<sup>2</sup> große, sehr gepflegte 4-Zimmer-Wohnung**. Die Wohnung überzeugt durch eine **helle, offene Raumgestaltung**, einen großzügigen Grundriss sowie eine zeitgemäße Ausstattung, die ein **komfortables Wohnen** ermöglicht.

Ein besonderes Highlight ist die **attraktive Dachterrasse**, die zusätzlichen Freiraum bietet und zum Entspannen über den Dächern der Stadt einlädt. Die erhöhte Lage sorgt zudem für **angenehme Ruhe und gute Lichtverhältnisse**.

Die Wohnung liegt in **ausgezeichneter urbaner Lage**, nur wenige Gehminuten vom **Naschmarkt** entfernt. Zahlreiche Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten sowie eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Diese Lage zählt zu den **gefragtesten Wohngegenden Wiens** und vereint urbanes Lebensgefühl mit hoher Lebensqualität.

Die Immobilie eignet sich ideal für Paare, Familien oder anspruchsvolle Stadtliebhaber, die eine **zentrale Lage mit hochwertigem Wohnkomfort und Freifläche** zu schätzen wissen.

In den Räumen befindet sich ein **fugenloser Epoxidharzboden**. Dieser ist **sehr widerstandsfähig, leicht zu reinigen** und eignet sich ideal für Wohn- und Arbeitsbereiche.

### Auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** ca. 102 m<sup>2</sup>, 4 helle Zimmer
- **Lage:** 5. Etage inkl. Lift
- **Bodenbelag:** Epoxidharzboden und Fliesen
- **Zustand:** neuwertig
- **Küche:** moderne, voll ausgestattete Einbauküche
- **Freiflächen:** SW - Seitige Terrasse
- **1 Bad + 2 WCs**
- **Zusätzlich:** 1 Kellerabteil

## **? 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 779.000,-**

**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 Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Rene Ecker, Bakk. Phil.**

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

E-Mail: [r.ecker@w7.immo](mailto: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 <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap