

## Ihr neues Zuhause: Charmante Maisonette auf drei Ebenen



**Objektnummer: 5066**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 195,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,60
<b>Kaufpreis:</b>	429.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	125,85 €
<b>USt.:</b>	12,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Marina Seirer**

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





**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

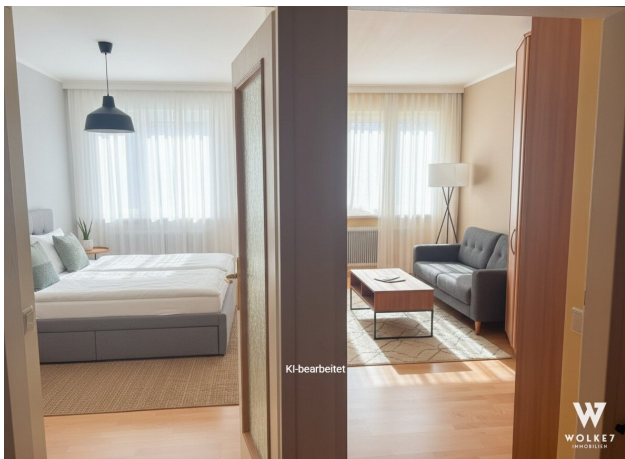
**SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**  
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

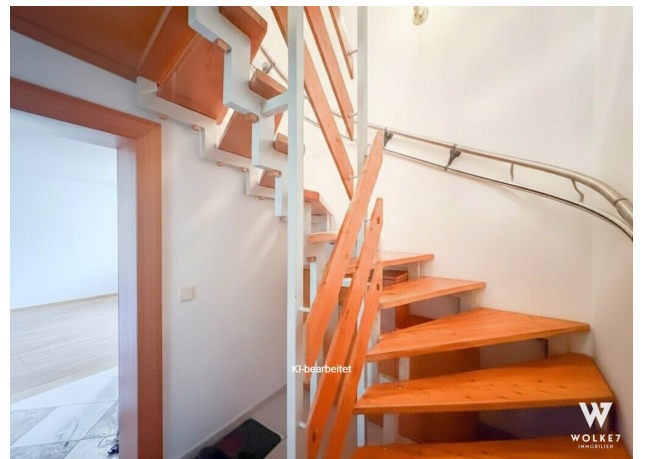
**Mag. Marina Seirer**  
☎ +43 660 12 500 13  
✉ m.seirer@w7.immo

**WOLKE 7  
IMMOBILIEN**









## Objektbeschreibung

In einer **ruhig gelegenen** Wohnanlage des 14. Bezirks gelangt diese charmante **4?Zimmer?Maisonette** zum Verkauf. Die Wohnung erstreckt sich über **drei Ebenen** und bietet auf rund **90 m<sup>2</sup> Wohnfläche** ein durchdachtes Raumkonzept, das Wohn- und Rückzugsbereiche klar voneinander trennt.

Ideal für Familien, Paare oder alle, die urbanes Wohnen mit Grünlage verbinden möchten.

### Raumaufteilung & Ausstattung

- **Wohnnutzfläche:** ca. 90 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 4
- ??Die Wohnung überzeugt durch ihre **klare Strukturierung:**
  - Ebene 1:** Eingangsbereich, Zimmer,
  - Ebene 2:** Küche sowie großzügiger Wohnbereich mit viel Tageslicht, WC,
  - Ebene 3:** 2 Zimmer (Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer), Badezimmer, WC

Die drei Ebenen schaffen ein Gefühl von Weite und Privatsphäre – perfekt für modernes Wohnen.

### Highlights:

- 4 Zimmer - großzügiger Grundriss
- Sehr hell & sonnig
- Separate Küche

- 2 Toiletten
- Separates Badezimmer

## **Lage & Umgebung**

Die Maisonette befindet sich in einer **ruhigen Grünlage** in Penzing, einem beliebten Wohnbezirke Wiens. Die Umgebung bietet:

- Hohe Lebensqualität durch viel Grün
- Sehr gute Nahversorgung (Hütteldorfer Straße)
- Rasche Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

Die Kombination aus **Ruhe, Natur** und **städtischer Infrastruktur** macht diese Lage besonders attraktiv.

**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 429.000,-**

**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.

---

**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 Exposé 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 <2.500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap