

Urbanes Wohnen über den Dächern - stilvolle DG-Wohnung mit eigener Terrasse | Lift



Objektnummer: 5107

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	65,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 47,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	173,10 €
USt.:	20,25 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Marina Seirer

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!

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

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

Diese sehr gepflegte **2-Zimmer-Dachgeschosswohnung** besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung, beeindruckende **Raumhöhen von bis zu 3,50 m** und eine sonnige **Terrasse**, die direkt von der Wohnküche aus begehbar ist.

Raumaufteilung & Ausstattung

- **Wohnnutzfläche:** ca. 65 m²
- **Zimmer:** 2
- **großzügiger Eingangsbereich**
- **Küche:** DAN-Einbauküche mit direktem Zugang zur Dachterrasse
- **Badezimmer:** großzügiges Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss

Die Wohnung überzeugt durch ihren **durchdachten Grundriss** und einer sehr guten großzügigen **Raumaufteilung**. Die Wohnung wurde 2003 errichtet, laufend instand gehalten und befindet sich in einem sofort bezugsfertigen Zustand. Erst kürzlich wurde frisch ausgemalt und neue Innentüren eingebaut.

Highlights

- teilmöbliert
- Ein Kaminanschluss im Wohnzimmer ermöglicht optional die Installation eines Ofens – ein charmantes Extra für gemütliche Abende

- Gepflegtes Altbauhaus in zentraler und begehrter Lage
- Lift im Haus
- Effiziente Brennwert-Gastherme (2020)

Lagebewertung:

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitengasse nahe dem beliebten **Siebenbrunnenplatz**, einem lebendigen Grätzl mit Cafés, Restaurants, Supermärkten und kleinen Geschäften des täglichen Bedarfs. Die Atmosphäre ist urban, aber entspannt – ideal für alle, die zentrumsnah wohnen möchten, ohne auf Ruhe zu verzichten.

Die Lage überzeugt auch infrastrukturell:

- **U4** fußläufig in 10 Minuten erreichbar
- **Zukünftige U2?Station** in unmittelbarer Gehweite – ein massiver Standortvorteil
- Rasche Erreichbarkeit der Innenstadt
- zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten - lokale Gastronomie

Damit eignet sich die Wohnung ideal für Menschen, die flexibel und auch ohne Auto mobil sein möchten.

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 495.000,-

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

Website: 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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap