

Exklusive Architektenwohnung mit großzügiger Dachterrasse



Objektnummer: 5173

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	29,73 m²
Heizwärmebedarf:	C 81,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,55
Kaufpreis:	899.900,00 €
Betriebskosten:	121,15 €
USt.:	12,12 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

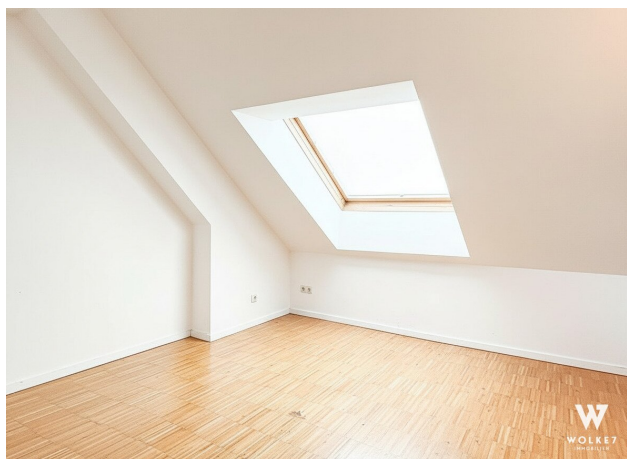
Ihr Ansprechpartner

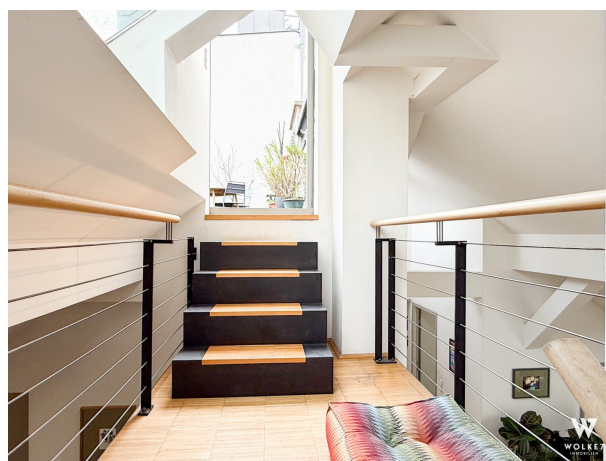
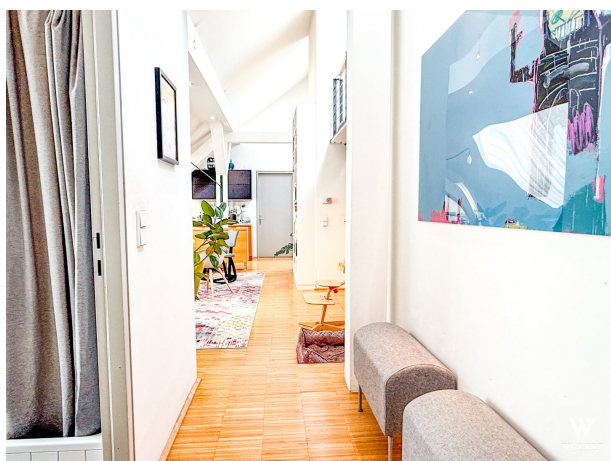
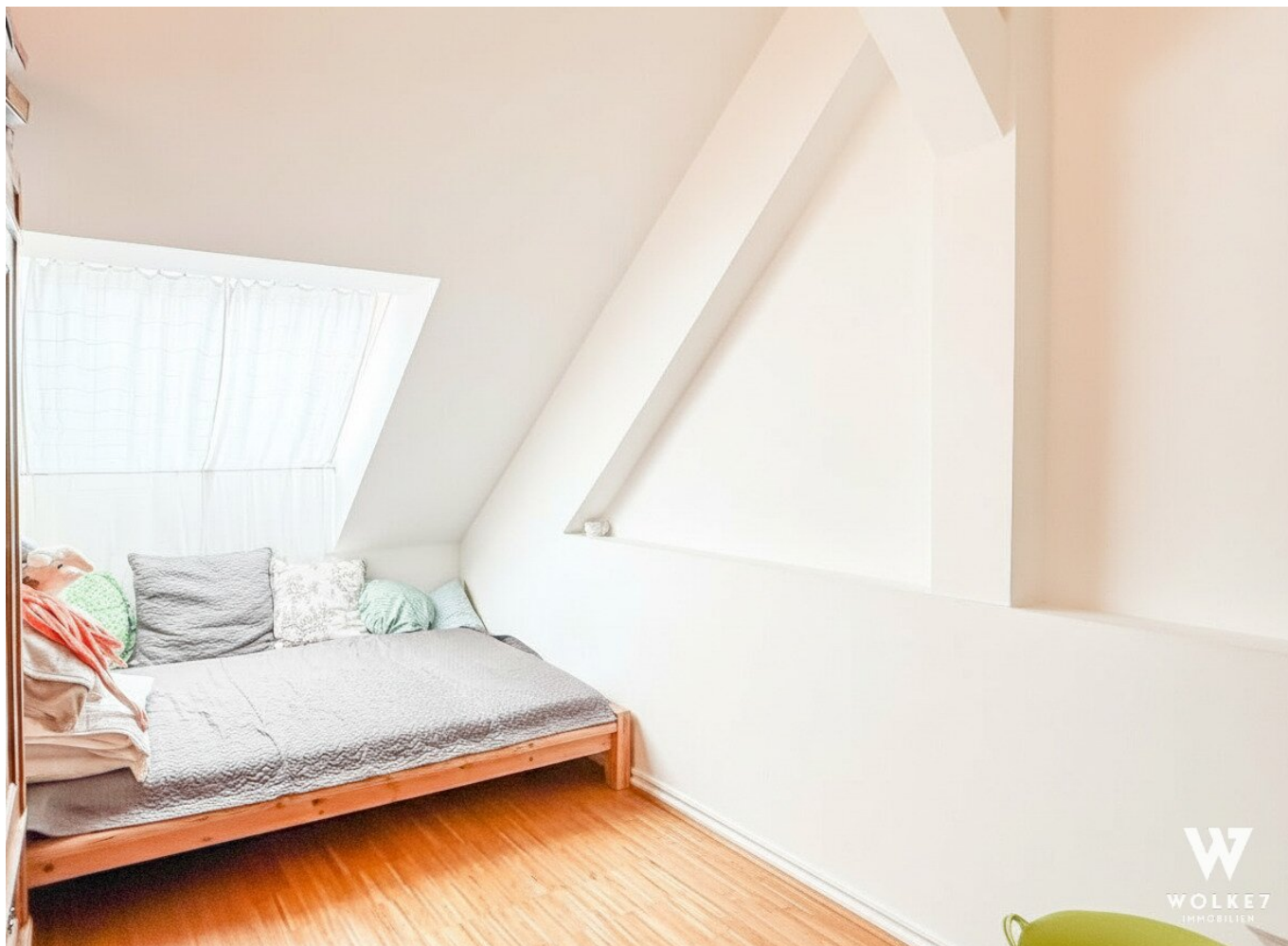


Bennet Varughese

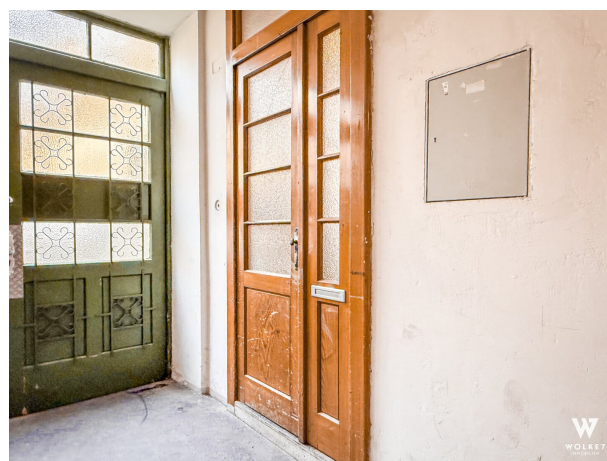
Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5











Objektbeschreibung

Auf rund **128,85 m² Wohnfläche** entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl Familien als auch anspruchsvollen Stadtmenschen ein ideales Zuhause bietet.

Bereits beim Betreten beeindruckt die Wohnung durch **außerordentlich hohe Decken**, die den Räumen ein einzigartiges Raumgefühl und eine **besondere Eleganz** verleihen. Der großzügige Wohnbereich mit integrierter **Wohnküche und Essbereich** bildet das Herzstück der Wohnung und schafft einen offenen, einladenden Lebensmittelpunkt.

Ein besonderes Highlight ist die **großzügige Dachterrasse**, die in den ruhigen **Innenhof ausgerichtet** ist und dank **Strom- und Wasseranschluss** vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Hier entsteht ein Zuhause, das Architektur, Komfort und Lebensqualität harmonisch verbindet.

Key Facts

- **Wohnfläche:** ca. 128,85 m²
- **Zimmer:** 5
- **Raumaufteilung:**
 - 1 großzügiges Wohnzimmer mit Wohnküche und Essbereich
 - 4 Schlafzimmer (derzeit ein Zimmer als begehbare Kleiderschrank genutzt)
 - großes Vorzimmer
 - Toilette
 - Bad (mit Dusche und Badewanne)
- **Großzügige Dachterrasse** mit Strom- und Wasseranschluss, in den Innenhof ausgerichtet
- **Außerordentlich hohe Decken** für ein besonderes Raumgefühl
- **Architektenwohnung** mit durchdachtem Grundriss
- **Fußbodenheizung** für angenehmen Wohnkomfort

- **Großzügiges Kellerabteil saniert und zusätzlich gedämmt**
- **Dachgeschossausbau 1998**
- **Kleines Wohnhaus mit nur wenigen Eigentümern**

Lage

Die Wohnung überzeugt durch eine **hervorragende urbane Infrastruktur**, die sowohl Alltagserledigungen als auch optimale Verkehrsanbindungen garantiert.

Für den täglichen Bedarf befinden sich **Hofer und Billa nur etwa 1 Gehminute entfernt**. Auch eine **Apotheke ist in rund 7 Gehminuten erreichbar**.

Familien profitieren von der Nähe zur **Privatschule Friesgasse**, die in etwa **7 Gehminuten** erreichbar ist.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

- **U6 Längenfeldgasse:** ca. 7 Gehminuten
- **Buslinien 12A und 57A:** ca. 3 Gehminuten (Richtung Eichenstraße bzw. Burgring)

Damit sind sowohl das Stadtzentrum als auch andere Bezirke Wiens schnell und bequem erreichbar.

? 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 899.900,- + EUR 20.000

Betriebskosten: ca. € 133,27

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 E-Mail zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Bennet Varughese

? Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

? E-Mail: b.varughese@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 <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap