

**Luxury Rooftop Living nahe Alte Donau | 4 Zimmer | 91 m<sup>2</sup>  
Terrassen | Kamin & Klima | Glorit 2021**



**Objektnummer: 5227**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,24 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,78
<b>Kaufpreis:</b>	1.498.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	278,93 €
<b>USt.:</b>	27,89 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Theophilo Bereuter, BSc.**

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



KI-bearbeitet (Beispielbild)



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?**

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

Theophilo Bereuter, BSc.  
 +43 660 / 20 13 023  
 t.bereuter@w7.immo

**WOLKE 7 IMMOBILIEN**








KI-bearbeitet (Beispielbild)

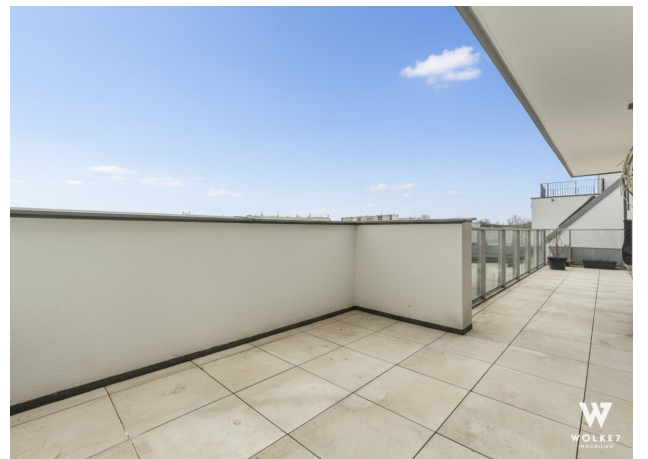
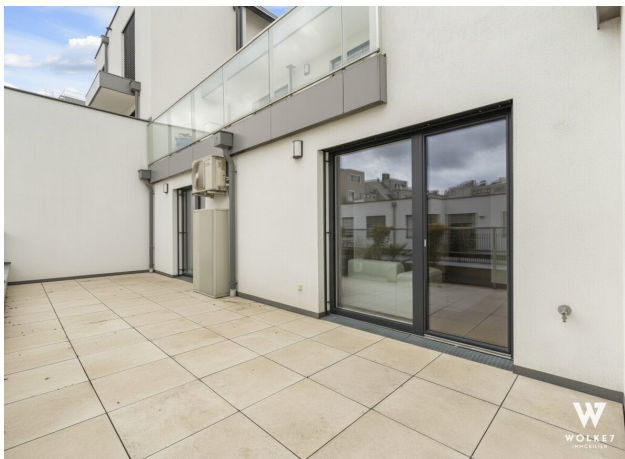








KI-bearbeitet (Beispielbild)





## Objektbeschreibung

### **Exklusives 4-Zimmer-Dachgeschoss-Apartment mit 2 Terrassen | Kamin | Klimaanlage | Glorit-Neubau (2021)**

In einer ruhigen Seitengasse nahe dem Kagraner Platz gelangt dieses außergewöhnlich stilvolle ca. 137,5 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-Dachgeschoss-Apartment im 1. Dachgeschoss eines modernen Glorit-Neubaus (Baujahr 2021) zum Verkauf. Die Wohnung überzeugt durch eine gelungene Kombination aus hochwertiger Bauqualität, durchdachtem Grundriss und exklusiver Ausstattung auf höchstem Niveau. Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offenem, designorientiertem Kamin, der nicht nur optisch ein Highlight darstellt, sondern auch für eine besondere Wohnatmosphäre sorgt. Die maßgefertigte Designküche mit hochwertigen Miele-Geräten und stimmigem Lichtkonzept fügt sich perfekt in das moderne Raumgefühl ein. Insgesamt stehen drei Schlafzimmer sowie zwei stilvoll ausgestattete Badezimmer zur Verfügung, wodurch sich die Wohnung ideal für Paare, Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer eignet. Die Ausstattung umfasst unter anderem maßgefertigte Tischlermöbel sowie exklusive Designerleuchten (Occhio & Pulpo), die dem Apartment eine elegante und individuelle Note verleihen. Für maximalen Wohnkomfort sorgt eine Kombination aus Fußbodenheizung und moderner Deckenkühlung, wodurch zu jeder Jahreszeit ein angenehmes Raumklima gewährleistet ist. Ergänzt wird dies durch eine komfortable, manuelle Steuerung von Licht, Beschattung und Temperatur.

Ein besonderes Highlight sind die beiden großzügigen Terrassen mit insgesamt ca. 91 m<sup>2</sup>, die den Wohnraum ideal ins Freie erweitern. Dank Süd- und Westausrichtung genießen Sie hier Sonne von Mittag bis in die Abendstunden – perfekt für entspannte Stunden, Outdoor-Dining oder stilvolle Abende im Freien. Die Wohnung besticht zudem durch ihre hervorragende Energieeffizienz und niedrige Betriebskosten. Ein Tiefgaragenplatz mit direktem Liftzugang kann optional um € 40.000 erworben werden und rundet dieses hochwertige Gesamtpaket optimal ab.

Das Gebäude selbst entspricht dem hohen Qualitätsstandard von Glorit und vereint moderne Architektur mit langlebiger Bauweise. Die Lage in einer ruhigen Seitengasse bietet ein angenehmes Wohnumfeld bei gleichzeitig ausgezeichneter Infrastruktur: Die U1-Station Kagraner Platz ist fußläufig erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt, während das Donauzentrum mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangeboten in unmittelbarer Nähe liegt. Auch die Alte Donau ist in kurzer Distanz erreichbar und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung im Grünen. Dieses Apartment stellt eine seltene Gelegenheit dar, modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine gefragte Lage in perfekter Balance zu vereinen – ideal für alle, die ein stilvolles Zuhause mit hohem Anspruch an Qualität und Komfort suchen.

### **Highlights auf einen Blick:**

- Exklusives 4-Zimmer-Dachgeschoss-Apartment (ca. 137,5 m²)
- Großzügige Terrassenflächen (ca. 91 m², Süd- & Westausrichtung)
- Dachgeschoss in modernem Glorit-Neubau (Baujahr 2021)
- Offener Design-Kamin im Wohnbereich
- Maßgefertigte Tischlermöbel & hochwertige Designerleuchten
- Designküche mit Miele-Geräten und Lichtkonzept
- Schlafzimmer & 2 stilvolle Badezimmer
- Fußbodenheizung & moderne Deckenkühlung (Klimaanlage)
- Hochwertige Ausstattung & durchdachter Grundriss
- Niedrige Betriebskosten & sehr gute Energieeffizienz
- Optionaler Tiefgaragenplatz (€ 40.000) mit Liftzugang
- Ruhige Lage nahe Kagraner Platz mit ausgezeichneter Infrastruktur
- Ideal für Eigennutzer, Familien oder anspruchsvolle Investoren

**Interesse geweckt?**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Juwel in bester Lage!

### ? **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 1.498.000,- (inkl. Tiefgaragenplatz)**

**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:**

**Herr Theophilo Bereuter, BSc.**

**Team Wolke 7**

? Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

? E-Mail: [t.bereuter@w7.immo](mailto:t.bereuter@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 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 <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m

Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap