Bezugsfreie Dachgeschoß-Maisonette: EIGENNUTZUNG oder ANLAGE | Klimaanlage | Aumannplatz



Objektnummer: 4856

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Währinger Straße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,99 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,70
Kaufpreis:	409.000,00 €
Betriebskosten:	111,42 €
USt.:	12,10 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



René Ecker, Bakk. Phil.

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


KI-bearbeitet
WOLKE7
IMMOBILIEN


SIE MÖCHTEN AUCH EINE
IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Rene Ecker, Bakk. Phil.
+43 676 56 133 06
r.ecker@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN



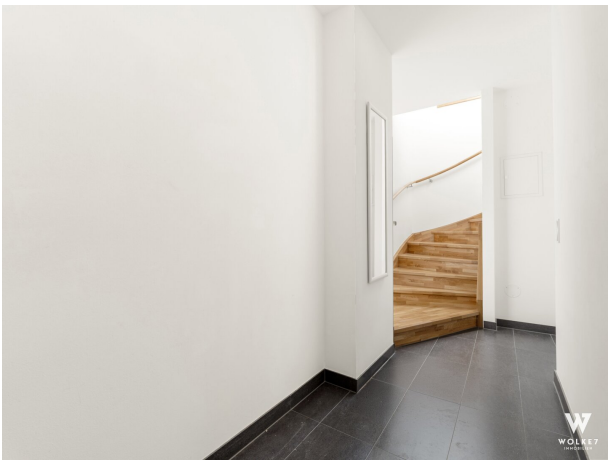
















Objektbeschreibung

Kaufpreis bei Eigennutzung, inkl. USt.: EUR 499.000.- + EUR 20.000.- für Investitionsersatz

Kaufpreis für Anleger, netto ohne USt.: EUR 409.000.- + EUR 20.000.- für Investitionsersatz

Diese elegante **2-Zimmer-Dachgeschosswohnung** mit **ca. 66 m² Wohnfläche** präsentiert sich als ein **stilvolles Zuhause mit besonderem Charme** und einer Atmosphäre, die sofort **Wohlgefühl** vermittelt. Großzügige Raumproportionen, eine **durchdachte Grundrissgestaltung** sowie **helle, einladende Wohnbereiche** schaffen ein Wohnambiente, das gleichermaßen modern wie behaglich wirkt.

Raumaufteilung & Ausstattung

- **Wohnnutzfläche:** ca. 66 m²
- **Zimmer:** 2
- **großzügiger Eingangsbereich**
- **Küche:** hochwertige, moderne und vollausgestattete Küche
- **Badezimmer** mit Dusche & **separates WC**
- **Terrasse**

Die Wohnung überzeugt durch ihren **durchdachten Grundriss** und einer sehr guten großzügigen **Raumaufteilung**.

Beim Betreten empfängt Sie ein einladendes **Vorzimmer**, von dem aus sowohl das **separate WC** als auch die Treppe in das Obergeschoss erreichbar sind. Oben angekommen öffnet sich ein **lichtdurchfluteter Wohnbereich** mit einer großflächigen Fensterfront.

Vom Wohnzimmer gelangt man in die **moderne Wohnküche samt Kücheninsel** – ein idealer Ort zum Kochen, Entspannen und Wohlfühlen. Von der Küche aus gelangt man direkt auf die großzügige Dachterrasse.

Vom Wohnzimmer gelangen Sie auch direkt in das ruhige Schlafzimmer mit Ankleide.

Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein **harmonisches Wohnambiente und bietet höchsten Komfort.**

Highlights

- hochwertige und vollausgestattete **Einbauchküche**
- elektrische **Außenrollos**
- **Klimaanlage** in Wohn- und Schlafzimmer
- **Lift** im Haus

Lagebewertung:

Die Wohnung befindet sich in einer der **begehrtesten Wohngegenden des 18. Bezirks**, unmittelbar beim **Aumannplatz** - einem der lebendigsten und zugleich **charmantesten Grätzl Wiens**. Die Lage überzeugt durch eine hervorragende **Kombination aus urbaner Infrastruktur, hoher Lebensqualität und exzellenter Verkehrsanbindung.**

Der Standort verbindet urbanes Leben mit **entspanntem Wohngefühl.** Die gewachsene Struktur des Bezirks, die Nähe zu **Grünbereichen** und die **charmante Atmosphäre** rund um den Aumannplatz machen die Lage besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und alle, die Wert auf ein hochwertiges Wohnumfeld legen.

Diese exklusive Dachgeschoss-Maisonette bietet eine seltene Gelegenheit, modernes Wohnen mit urbaner Lebensqualität zu verbinden.

? 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.

Provision bei Kauf: 3% + 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:

René Ecker, Bakk. Phil.

Mobil.: +43676 56 133 06

E-Mail: 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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <250m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap