

## Dachgeschoßwohnung mit Potenzial | Balkon | Weitblick über Wien



**Objektnummer: 5271**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	87,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 59,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,56
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	161,99 €
<b>USt.:</b>	18,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maximilian Fidler MA**

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



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

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

**Maximilian Fidler MA**  
☎ +43 676 9135 489  
✉ m.fidler@w7.immo

WOLKE7  
IMMOBILIEN

WOLKE 7 IMMOBILIEN

WOLKE7  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Wer eine Immobilie nach eigenen Vorstellungen sucht, findet hier eine seltene Gelegenheit: Eine Dachgeschoßwohnung in Einzellage mit ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zwei Balkontüren, großzügigem Ausblick über Wien - und echtem Gestaltungsspielraum für ein modernes Appartement oder Loft.

Die Wohnung befindet sich im 6. Obergeschoss eines gepflegten Hauses, erreichbar über einen Lift. Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume, der Wohn-/Essbereich ist großzügig geschnitten und verfügt über eine Durchreiche zur Küche. Balkon und Terrasse laden zum Verweilen ein - mit weitem Blick über die Dächer der Stadt.

Das Objekt benötigt etwas Zuneigung, bringt aber bereits solide Grundlagen mit: Heiztherme und Rohrleitungen wurden erneuert, Bad und Küche befinden sich in neuwertigem Zustand. Die Fenster werden durch die Hausgemeinschaft getauscht - ein weiterer Schritt, der bereits eingeplant ist. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen angrenzenden Raum der Hausgemeinschaft dazuzukaufen und die Wohnfläche so noch zu erweitern.

### Highlights auf einen Blick:

- Dachgeschoß-Einzellage mit Privatsphäre und Loftcharakter
- Balkon + Terrasse mit Weitblick
- Neue Heiztherme & Rohrleitungen, Bad & Küche neuwertig
- Fenstertausch durch Hausgemeinschaft geplant
- Kellerabteil
- Erweiterungsoption durch angrenzenden Raum

**Die Wohnung eignet sich für Käufer, die handwerklich versiert sind oder ein individuelles Sanierungsprojekt umsetzen möchten.**

**Kaufpreis: EUR 549.000,-**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)

**? 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.

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Maximilian Fidler MA**

? Mobil.: +43 676\_9135 489

? E-Mail: m.fidler@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 <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap