

**++ Großzügige 3-Zimmer  
Maisonette-Dachgeschosswohnung mit Balkon &  
Tiefgaragenplatz | 1. DG inkl. Lift ++**



**Objektnummer: 5516**  
**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	91,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 48,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,41
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**René Ecker, Bakk. Phil.**

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



KI-bearbeitet (Beispielbild)



KI-bearbeitet (Beispielbild)





W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



KI-bearbeitet (Beispielbild)

W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
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

Diese charmante **3-Zimmer-Maisonette-Wohnung** im **Dachgeschoss** überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von **ca. 90,51 m<sup>2</sup>**, verteilt auf **zwei Ebenen**, und bietet damit ein ganz besonderes Wohngefühl im Herzen von **Wien-Meidling**. Das Objekt befindet sich im 6. Obergeschoss eines **Neubaus aus dem Jahr 1992** und ist dank **Aufzug** bequem erreichbar.

Die Wohnung punktet mit **lichtdurchfluteten Zimmern**, **hochwertigen Holzparkettböden** und großen Fenstern, die für ein helles und freundliches Wohnklima sorgen.

Im Dachgeschossbereich befinden sich **zwei charmante Zimmer mit Dachfenstern** und eingebauten Regalen – ideal als Arbeits- oder Kinderzimmer. Eine **funktionelle Einbauküche** mit Herd, Backofen und kleinem Essbereich rundet die praktische Ausstattung ab. Der **ca. 3,2m<sup>2</sup> große Balkon** lädt zum Entspannen ein und bietet einen schönen Blick über die Wiener Dächerlandschaft.

Zur Wohnung gehören außerdem ein **eigener Tiefgaragenplatz**, ein **Kellerabteil** sowie ein **Abstellraum** – alles, was man für komfortables Stadtleben benötigt.

Die **Lage in Meidling** verbindet urbanes Wiener Flair mit grüner Erholung: Der **Haydnpark** sowie die weitläufigen **Schönbrunner Gärten** sind fußläufig erreichbar, während die **Meidlinger Hauptstraße**, das **Einkaufszentrum Arcade Meidling** und der **Meidlinger Markt** alle Alltagsbedürfnisse abdecken. Familien schätzen die unmittelbare Nähe zur **Mittelschule Herthergasse** (nur ca. 2 Gehminuten entfernt).

Diese Wohnung ist ideal für **Paare, kleine Familien** oder alle, die das Besondere suchen.

### Highlights

- ca. 90,51m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen
- Neubau (Jahr 1992)
- Eigener Tiefgaragenplatz (**EUR 20.000.- für den Garagenstellplatz (obligatorisch)**)
- ca. 3,2m<sup>2</sup> Balkon mit Blick über die Wiener Dächerlandschaft
- Zwei Dachgeschosszimmer mit Dachfenstern
- Hochwertiger Holzparkettboden
- Fernwärme

– Keller & Abstellraum vorhanden

### **? 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 499.000.- + EUR 20.000.- für den Garagenstellplatz (obligatorisch)**

**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.: +43 676 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 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 <500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap