

**Luxuriöse Dachgeschoss-Maisonette mit Südterrasse |  
Klimaanlage & Fußbodenheizung | Nahe U6/U4  
Längenfeldgasse**



**Objektnummer: 5577**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	848.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	291,49 €
<b>USt.:</b>	32,07 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

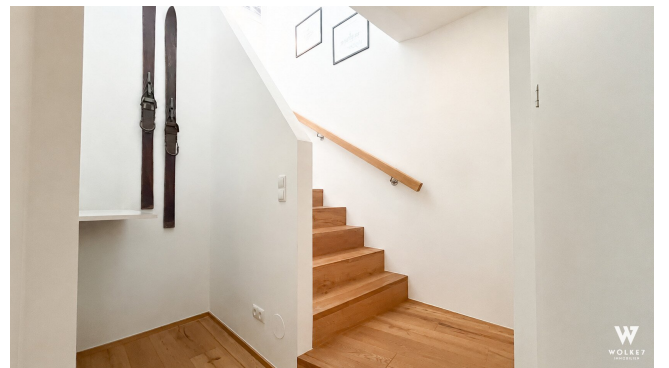
## Ihr Ansprechpartner



**Violeta Nikolov**

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







## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonette vereint den Charme eines stilvollen Altbaus mit modernstem Wohnkomfort. Auf **ca. 108 m<sup>2</sup>** Wohnfläche, verteilt auf **zwei Ebenen**, erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept mit lichtdurchfluteten Räumen, hohen Decken und einer **attraktiven Süd-, Südost- und Westausrichtung**. Die **großzügige Terrasse** erweitert den Wohnraum ins Freie und macht diese Immobilie zu einem besonderen Rückzugsort über den Dächern der Stadt.

Im Zuge des **Dachgeschossausbaus im Jahr 2019** wurde die Wohnung hochwertig und zeitgemäß errichtet. **Edle Parkettdielen**, eine **neuwertige Tischlerküche**, **moderne Klimaanlage** sowie eine komfortable **Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung** sorgen für ein exklusives Wohngefühl und gleichzeitig niedrigen Energieverbrauch. Das **großzügige Badezimmer mit Dusche und Badewanne**, **elektrische Außenjalousien** sowie zahlreiche praktische Nebenflächen runden dieses attraktive Gesamtpaket perfekt ab.

### Raumaufteilung & Ausstattung

- **Wohnfläche:** ca. 108 m<sup>2</sup>
- **Terrassenfläche:** ca. 11 m<sup>2</sup>
- **Maisonettewohnung**
- **Dachgeschosswohnung**
- **Süd-, Ost- und Westausrichtung**
- **Terrasse in Südausrichtung**
- **Neuwertige Tischlerküche**
- **Badezimmer mit Badewanne und Dusche**

- **Großer Abstellraum** mit ausreichend Platz für Garderobe, Winterjacken und Schuhe
- **Großzügiges Kellerabteil**
- **Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum**
- **Gemeinschaftsgarten**
- **Personenaufzug**
- **Barrierefreier Zugang**

## **Technik & Zustand**

- **Dachgeschossausbau: 2019**
- **Hochwertiger Neubauzustand**
- **Neue, hochwertige Fenster**
- **Edle Parkettdielen**
- **Klimaanlage**
- **Fußbodenheizung:** separate Heizkreise mit individueller Einzelraumregelung
- **Elektrische Außenjalousien**
- **Neuwertiges Vaillant Brennwertgerät**

- **Energieeffiziente Haustechnik**

## **Weitere Vorteile**

- **Großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen**
- **Attraktive Freifläche mit Südausrichtung**
- **Hochwertige Ausstattung**
- **Viel Stauraum und praktische Nebenflächen**
- **Ruhiges Wohnen mit Gemeinschaftsgarten**

Eine seltene Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und den besonderen Charakter eines modernen Dachgeschossausbaus in einem stilvollen Altbau zu schätzen wissen.

---

## **? 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 848.000,-**

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

**Gesamte monatliche Vorschreibung:**

*Die gesamte Vorschreibung pro Monat (Betriebskosten inkl. Rücklage, Heizkosten & USt) beträgt derzeit **EUR 511,62 € / Monat** (laut Vorschreibung vom 01.01.2026).*

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

---

**Ihre Ansprechpartnerin:**

**Violeta Nikolov**

? Mobil.: [+43 681 84361917](tel:+4368184361917)

? E-Mail: [v.nikolov@w7.immo](mailto:v.nikolov@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 <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap