

Helle Dachgeschosswohnung mit Balkon & Klima im Süden Wiens



Objektnummer: 5723

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,17 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	299.800,00 €
Kaufpreis / m ² :	6.662,22 €
Betriebskosten:	105,12 €
Heizkosten:	74,86 €
USt.:	25,14 €
Provisionsangabe:	

10.792,80 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



René Grüner, MA





SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?

**KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

René Grüner, MA

☎ **+43 670 60 80 582**

✉ **rg@w7.immo**



WOLKE 7 IMMOBILIEN

**WOLKE 7
IMMOBILIEN**

Objektbeschreibung

Diese **helle und neuwertige 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung** befindet sich im **3. Liftstock** eines modernen, ca. 2019 errichteten Wohnhauses und bietet eine Wohnfläche von **ca. 45 m²** sowie einen **ca. 2,5 m² großen Balkon**.

Große Fensterflächen und Dachflächenfenster sorgen für **viel Tageslicht** und verleihen der Wohnung ein angenehm offenes Wohngefühl. Der nordostseitig ausgerichtete **Balkon** erweitert den Wohnraum um eine private Freifläche - perfekt für den ersten Kaffee an der frischen Luft.

Gerade im Dachgeschoss ein wesentliches Plus: Die Wohnung verfügt über eine **Klimaanlage**, die sowohl kühlen als auch heizen kann. Außenliegender Sonnenschutz ermöglicht zusätzlich eine effektive Beschattung und Verdunkelung.

Im Inneren überzeugt die Wohnung mit **hochwertigem Parkettboden, einer modernen Einbauküche und maßgefertigten Einbauschränken**. Der sehr gepflegte, neuwertige Zustand ermöglicht einen Einzug ohne großen zusätzlichen Aufwand.

Das Badezimmer ist mit einer **begehbaren Dusche** ausgestattet. Ein separates WC mit Waschmaschinenanschluss sorgt für zusätzlichen Komfort.

Zur Wohnung gehört außerdem ein **eigenes Kellerabteil**. Der Personenaufzug führt bis in die Kellerebene. Das Gebäude ist barrierefrei ausgeführt und bietet einen großen, absperrbaren Fahrradraum sowie gemeinschaftlich nutzbare Außenflächen mit Garten und Kinderspielplatz.

Eine **moderne, helle Dachgeschosswohnung**, die kompakte Wohnfläche optimal nutzt und mit Balkon, Klimaanlage und einer sehr guten Anbindung ein attraktives Gesamtpaket im Süden Wiens bietet.

Highlights

- **ca. 45 m² Wohnfläche**
- 2 Zimmer
- **ca. 2,5 m² Balkon**
- Helles Dachgeschoss im 3. Liftstock
- Neubau, Baujahr ca. 2019

- Sehr gepflegter, **neuwertiger Zustand**
- **Klimaanlage** mit Kühl- & Heizfunktion
- Hochwertige **Einbauküche**
- Hochwertiger **Parkettboden**
- **Teilmöbliert** mit hochwertigen Einbauschränken
- Badezimmer mit begehbare Dusche
- Separates WC mit Waschmaschinenanschluss
- Außenliegender **Sonnenschutz**
- Zentralheizung mittels Fernwärme
- Eigenes **Kellerabteil**
- **Personenaufzug** bis in den Keller
- **Barrierefreies** Wohnhaus
- Großer, absperrbarer **Fahrradraum**
- Gemeinschaftsgarten mit **Kinderspielplatz**
- Nähe zu **U6 Siebenhirten & Badner Bahn**
- **Naherholungsgebiet Kellerberg** in der Nähe

? 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 299.800,-

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

Ein Exposé inklusive aller relevanten Dokumente sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

René Grüner, MA

? Mobil.: [+43 670 60 80 582](tel:+436706080582)

? E-Mail: rg@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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
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 <4.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap