# Sonnige 3-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse & Garage – Erstbezug!



**Objektnummer: 4724/19855**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Werfelstraße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1170 Wien |
| **Baujahr:** | 2027 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 78,94 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 103,91 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 28,65 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,75 |
| **Kaufpreis:** | 799.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) David Breitwieser**

OPTIN Immobilien GmbH
Mariahilfer Straße 17/7
1060 Wien



































# WERFELSTRASSE 7, 1170 WIEN
# STIEGE 1, EG, TOP 2

WOLKE sieben




| | |
|---|---|
| STIEGE 1, EG | TOP 2 |
| WOHNFLÄCHE | ca. 78,94 m2 |
| TERRASSE | ca. 31,96 m2 |
| GARTEN | ca. 72,27 m2 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Vorraum/Gard. | 5 | Bad |
| 2 | Wohnküche | 6 | WC |
| 3 | Zimmer | 7 | Terrasse |
| 4 | Zimmer | 8 | Garten |

Raumhöhe ca. 255 cm, in Nebenräumen bzw. Kochbereich abgehängte Decke nach tech. Erfordernis

LAGEPLAN




Exklusiv - Vermarktung durch
J&P Immobilienmakler GmbH
Lehargasse 7, 1060 Wien
T:+43 1 596 60 20 / M: makler@jpi.at
www.wolkesieben.wien

Wir haben
was
für Sie.



1 2 3 4 5

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Druck und Satzfehler, sowie Irrtümer und bauliche Änderungen vorbehalten.
Die Wohnungsgrößen sind Circa - Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

# Objektbeschreibung

**WOLKE SIEBEN – Wohnen über den Dächern Wiens**

In begehrter Grünruhelage am Schafberg entsteht mit der WOLKE SIEBEN ein außergewöhnliches Neubauprojekt, das moderne Architektur, nachhaltige Bauweise und höchsten Wohnkomfort vereint.

Diese hochwertige Eigentumswohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und großzügige Freiflächen. Bodentiefe Fenster schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und sorgen für viel Tageslicht. Die hochwertige Ausstattung mit Eichenparkett, Fußbodenheizung, Deckenkühlung und eleganten Badezimmern erfüllt höchste Ansprüche an modernes Wohnen.

Die private Freifläche erweitert den Wohnraum ins Grüne und bietet den idealen Ort zum Entspannen. Die ruhige Lage am Schafberg verbindet naturnahe Lebensqualität mit einer ausgezeichneten Anbindung an die Wiener Innenstadt.

Eine Wohnung für alle, die Wert auf Architektur, Komfort und nachhaltige Wohnqualität legen.

**Willkommen in der WOLKE SIEBEN – einem Zuhause, das Ruhe, Lebensqualität und Nachhaltigkeit auf besondere Weise vereint.**

**Die Fertigstellung ist für Ende 2026 geplant.**

Die voraussichtlichen Betriebskosten belaufen sich auf € 2,45/m² pro Monat.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <750m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <750m

Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <750m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**
Geldautomat <1.750m
Bank <1.750m
Post <750m
Polizei <1.750m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <1.750m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap