2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit ca. 9 m² Dachterrasse I Klimaanlage & Fußbodenheizung I Nahe U1 Kagraner Platz



Objektnummer: 5791

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,01 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,50 m²
Heizwärmebedarf:	B 45,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	339.900,00 €
Betriebskosten:	171,53 €
USt.:	17,15 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Violeta Nikolov

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG


KI-bearbeitet
WOLKE7
IMMOBILIEN






SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Violeta Nikolov
+43 681 84361917
v.nikolov@w7.immo
WOLKE7 IMMOBILIEN
WOLKE7 IMMOBILIEN






LOFTY
LOFTY10
WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause über den Dächern Wiens! Diese moderne **2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung** vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer ausgezeichneten Lage und überzeugt durch ihre **helle, sonnige Atmosphäre**, eine **ca. 9 m² große Dachterrasse** sowie einen ruhigen **Innenhofblick**. Die ost- und südseitige Ausrichtung sorgt für viel Tageslicht und macht die Wohnung zu einem angenehmen Rückzugsort, perfekt zum Entspannen oder für gemütliche Stunden im Freien.

Die im Jahr **2018** errichtete Neubauwohnung bietet auf **ca. 60 m² Wohnfläche** eine durchdachte Raumaufteilung, **hochwertige Ausstattung** und moderne Haustechnik. Eine stilvolle **DAN-Einbauküche mit Siemens-Geräten**, eine **Klimaanlage**, **Fußbodenheizung**, **kontrollierte Wohnraumlüftung** sowie große **VELUX-Dachflächenfenster** mit **außenliegenden Rollläden und Blendschutz** schaffen höchsten Wohnkomfort. Dank der hervorragenden Lage befinden sich die **U1-Stationen Kagran und Kagraner Platz**, das **Donauzentrum** sowie die beliebte **Alte Donau** in unmittelbarer Nähe.

Raumaufteilung & Ausstattung

- **Wohnfläche:** ca. 60 m²
- **Dachterrasse:** ca. 9 m²
- **Zimmer:** 2
- **6. Liftstock (Dachgeschoß)**
- **Vorraum**
- **Großzügiges Wohnzimmer**
- **Schlafzimmer**
- **hochwertige DAN-Einbauküche**

- **Siemens-Küchengeräte**
- **Badezimmer mit Dusche und Fenster**
- **Separates WC mit Waschbecken**
- **Parkettböden**
- **Kellerabteil**
- **Fahrradraum**
- **Barrierefrei**
- **Tiefgarage im Haus**

Technik & Zustand

- **Baujahr:** 2018
- **Hauszentralheizung**
- **Fußbodenheizung**
- **Kontrollierte Wohnraumlüftung**
- **Klimaanlage**
- **Große VELUX-Dachflächenfenster**

- **Außenliegende Rollläden**
- **Blendschutz**
- **Heller Wohnbereich durch Ost- und Südausrichtung**
- **Ruhige Innenhoflage**

Weitere Vorteile

- **Nur wenige Minuten zum Donauzentrum**
- **U1-Station Kagran und Kagraner Platz in unmittelbarer Nähe**
- **Nähe zur Alten Donau mit zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten**
- **Sonnige Dachgeschoßlage**
- **Moderne Architektur und hochwertige Bauqualität**
- **Perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und ausgezeichneter Infrastruktur**

Eine stilvolle Dachgeschoßwohnung mit hochwertiger Ausstattung, sonniger Dachterrasse und ausgezeichneter Lage, ideal für alle, die modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

? **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 339.900,- + 10.000,- Küchenablöse

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

Heiz- und Wasserkosten:

Die Heiz- und Wasserkosten werden über die Betriebskosten abgerechnet und betragen aktuell ***EUR 213,05 €*** */ Monat*

Gesamte monatliche Vorschreibung:

*Die gesamte Vorschreibung pro Monat (*Betriebskosten inkl. Rücklage, Heizkosten & USt) *beträgt derzeit* ***EUR 471,94 €*** */ Monat (laut Vorschreibung vom 01.06.2026).*

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

? E-Mail: 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 Expose 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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap