

## **Moderne Dachgeschoss-Maisonette mit Dachterrasse & Weitblick**



**Objektnummer: 5875**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Wohnung              |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien            |
| Baujahr:                      | 2017                 |
| Zustand:                      | Gepflegt             |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 105,00 m²            |
| Zimmer:                       | 4                    |
| Bäder:                        | 1                    |
| WC:                           | 1                    |
| Balkone:                      | 1                    |
| Terrassen:                    | 1                    |
| Heizwärmebedarf:              | B 33,10 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,98               |
| Kaufpreis:                    | 549.000,00 €         |
| Betriebskosten:               | 251,71 €             |
| USt.:                         | 25,17 €              |
| Provisionsangabe:             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sharleena Hummel**

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





W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

**104,55 m² | 3 Zimmer + Homeoffice/Schrankraum | Dachterrasse | Balkon**

Diese moderne Dachgeschoss-Maisonette erstreckt sich über das **6. und 7. Obergeschoss** und verbindet großzügiges Wohnen mit viel Tageslicht, hochwertiger Ausstattung und attraktiven Außenflächen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der rund **52 m² große Wohn- und Essbereich mit offener Küche**. Von hier gelangen Sie direkt auf die **südlich ausgerichtete Dachterrasse (ca. 12 m²)** mit freiem Weitblick über die Dächer Wiens.

### Highlights

- **104,55 m² Wohnfläche** auf zwei Ebenen
- **3 Zimmer + ca. 8 m² Homeoffice/Schrankraum**
- **ca. 52 m² Wohn-/Essbereich mit offener Küche**
- **Süd-Dachterrasse ca. 12 m²**
- **Balkon ca. 3 m²**
- **Außenjalousien an allen Fenstern**
- hochwertiger **Weitzer Eichenparkett**
- moderne, voll ausgestattete EWE Küche
- Baujahr **2017**

- barrierefreier Zugang

## Raumaufteilung

### **Untere Ebene (DG1):**

Schlafzimmer 1 mit Zugang zum Balkon, Schlafzimmer 2, Schrankraum/Homeoffice, Badezimmer mit Badewanne, separates WC, Abstellraum, Vorraum und Wirtschaftsraum.

### **Obere Ebene (DG2):**

Großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche und direktem Zugang zur südlich ausgerichteten Dachterrasse.

Dachflächenfenster und bodentiefe Fenster sorgen auf beiden Ebenen für viel natürliches Licht. Die charakteristischen Dachschrägen verleihen der Wohnung einen besonderen Dachgeschoss-Charakter.

## Ausstattung

Die EWE Küche wurde nach dem Erstbezug neu eingebaut und verfügt unter anderem über **Schott-Ceran-Induktionskochfeld, Geschirrspüler sowie eine integrierte Kühl-Gefrier-Kombination**. Wohn- und Schlafbereiche sind mit Weitzer Eichenparkett ausgestattet, die Nassbereiche sind verflieset.

**Heiz-und Warmwasserkosten: ca. EUR 86,5**

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und zugleich hervorragend angebundenen Lage. Die **U1-Station Kagraner Platz** ist in wenigen Gehminuten erreichbar – von dort gelangen Sie ohne Umsteigen direkt ins Wiener Stadtzentrum.

Das **Donauzentrum**, Schulen, Kindergärten, Restaurants sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

**Eine besondere Dachgeschosswohnung für alle, die großzügiges Wohnen, viel Licht und attraktive Freiflächen mit guter Infrastruktur verbinden möchten.**

**Kaufpreis: EUR 549.000,- (VB)**

**Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. (nur im Erfolgsfall beim Kauf)

**Individuelle Finanzierungsberatung:** Wir bieten Ihnen eine unverbindliche und kostenlose Beratung zu möglichen Finanzierungsmodellen. Gerne unterstützen wir Sie bei der optimalen Finanzierung Ihrer Traumwohnung!

**Besichtigung und weitere Informationen:**

Für ein **detailliertes Exposé** mit **Adresse, Fotos und weiteren Unterlagen** senden Sie uns bitte direkt hier eine Anfrage mit **vollständigen Kontaktdaten**.

**Ihre Ansprechpartnerin:**

**SHARLEENA HUMMEL**

Mobil: [+43 699 176 555 77](tel:+4369917655577)

E-Mail: [s.hummel@w7.immo](mailto:s.hummel@w7.immo)

**\*\*Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.\*\***

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

**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 <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