

**Hochwertig ausgestattete Dachgeschoßwohnung mit
Südbalkon in Ruhelage: Blick ins Grüne | U1-Nähe |
Klimaanlage | Top Zustand**



Objektnummer: 6072

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,29 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	279.800,00 €
Betriebskosten:	90,83 €
USt.:	12,42 €
Provisionsangabe:	

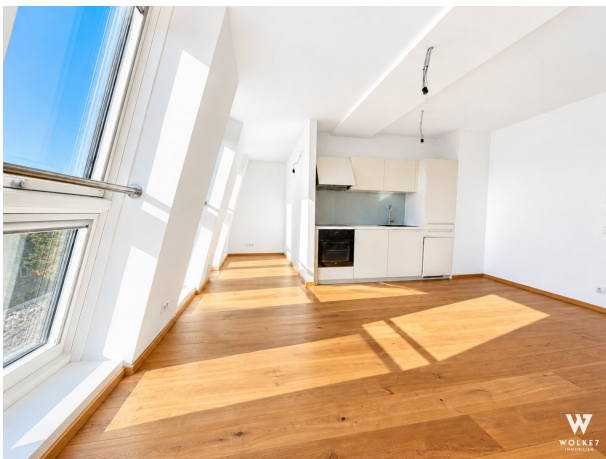
10.072,80 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lena Klempirz

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







Objektbeschreibung

Wohnen auf der Sonnenseite | moderne Dachgeschoßwohnung mit Südbalkon und Grünblick

Diese charmante 2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung vereint modernes Wohngefühl, eine durchdachte Raumaufteilung und eine angenehm ruhige Wohnatmosphäre. Auf ca. 49,27 m² Wohnfläche erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Zuhause, das mit seiner stilvollen Ausstattung und einem ca. 6,68 m² großen Südbalkon begeistert.

Highlights auf einen Blick

- **Ca. 49,27 m² Wohnfläche** mit durchdachter Raumaufteilung
- **Ca. 6,68 m² großer Südbalkon** mit herrlichem Grünblick
- **2 helle Zimmer** mit großzügigen Fensterflächen
- Offener Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche
- **Fußbodenheizung & Klimaanlage** für optimalen Wohnkomfort
- **Parkettböden** und modern verflieses Badezimmer mit Dusche
- **Sonnenschutz und Rollläden** für angenehmes Raumklima
- Personenaufzug & Kellerabteil vorhanden
- Modernes Wohngebäude aus 2019 in gepflegtem Zustand
- **Absolute Ruhelage** bei gleichzeitig guter Infrastruktur

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit einer hochwertigen **DAN-Einbauküche**. Diese ist mit Markengeräten von BOSCH und AEG ausgestattet und bietet unter anderem ein modernes Induktionskochfeld sowie einen Backofen mit praktischer Pyrolyse-Selbstreinigungsfunktion. Großzügige Fensterflächen sorgen für reichlich Tageslicht und schaffen gemeinsam mit den warmen Parkettböden ein besonders einladendes Ambiente. Der **sonnige Südbalkon** mit schönem Grünblick lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu genießen.

Das separate Schlafzimmer bietet einen gemütlichen Rückzugsort, während das modern verflieste Badezimmer mit Dusche das durchdachte Wohnkonzept abrundet.

Auch in puncto Komfort überzeugt die Wohnung: Eine **Fußbodenheizung mit Gas- und Solarenergieversorgung** sorgt für Wärme, während die **Daikin-Klimaanlagen** an warmen Tagen ein angenehmes Raumklima ermöglichen. **Sonnenschutz und Rollläden** ergänzen die komfortable Ausstattung. Ein Personenlift sorgt zudem für einen bequemen Zugang zur Wohnung.

Die gepflegte Wohnung befindet sich im ersten Dachgeschoß eines modernen Wohngebäudes aus dem Jahr 2019 und ist sofort bezugsbereit.

Ob als neues Zuhause für Singles und Paare oder als attraktive Anlageimmobilie, hier erwartet Sie eine gelungene Kombination aus Ruhe, Komfort und urbaner Lebensqualität.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Juwel in bester Lage!

? 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 279.800,- (VB) + Investmentablöse EUR 7.000,-

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

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

Ihr Ansprechpartner:

Frau Lena Klempirz, BSc

Team Wolke 7

? Mobil.: [+43 676 4139389](tel:+436764139389)

? E-Mail: l.klempirz@w7.immo

Website: www.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>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap