PENTHOUSE MIT DREI DACHTERRASSEN: 5,5 Zimmer und direkter Liftzugang in die Wohnung I AKH-Nähe I Kaltdach-Konstruktion



Objektnummer: 6176

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	148,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	3
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 112.972,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77
Kaufpreis:	1.150.000,00 €
Betriebskosten:	244,98 €
USt.:	41,94 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Violeta Nikolov

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG




KI-bearbeitet


SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Violeta Nikolov
+43 681 84361917
v.nikolov@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN





















Objektbeschreibung

Mit dem Lift direkt in die eigene Penthouse-Wohnung, den Abend **am Kamin** genießen und auf der **Dachterrasse über Wien** den Alltag hinter sich lassen: Diese im Jahr 2006 auf einem Altbau errichtete Dachgeschosswohnung verbindet großzügiges Wohnen mit außergewöhnlichen Freiflächen. Auf **ca. 147,44 m² Wohnfläche** erwarten Sie **fünf zentral begehbare Zimmer, ein Kabinett** und ein **ca. 50 m² großer Wohn- und Essbereich** mit **offener Küche und Kamin.** Die **ca. 20 m² große Dachterrasse** sowie **zwei weitere Terrassen** mit **ca. 7,12 m²** und **ca. 4,22 m²** schaffen zusätzlichen Platz für entspannte Stunden im Freien.

Im **4. Stock** gelegen und **barrierefrei** erreichbar, bietet die Wohnung viel Komfort für unterschiedliche Lebensphasen. Ein **großzügiges Vorzimmer**, **ein Abstellräume** und ein **ca. 8 m² großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche** ergänzen das durchdachte Raumangebot. Besonders praktisch: Der Abstellräume bietet ausreichend Platz und bereits vorhandene Anschlüsse für ein **zweites Badezimmer.** Die im **November 2025 erneuerte Küche** und sämtliche ebenfalls **im November 2025 ausgetauschten Velux-Dachflächenfenster** setzen weitere Akzente. Die **hochwertige Kaltdach-Konstruktion** und die **sehr gute Wärmedämmung** sorgen für angenehmen Wohnkomfort und tragen zu **geringen Heizkosten** bei. **Absolute Ruhelage**, ein **begrünter Innenhof** und eine **angenehme Nachbarschaft** machen dieses Zuhause zu einem besonderen Rückzugsort mitten in Wien.

Raumaufteilung & Ausstattung

- **Wohnfläche:** ca. 147,44 m²
- **Zimmer:** 5,5 zentral begehbar
- **Wohn- und Essbereich:** ca. 50 m² mit offener Küche und Kamin
- **hochwertige Küche:** im November 2025 erneuert
- **Dachterrasse:** ca. 20 m² über den Dächern Wiens
- **Terrassen:** zwei zusätzliche Freiflächen mit insgesamt ca. 11,34 m²

- **Vorzimmer:** großzügiger Eingangsbereich mit direktem Liftzugang
- **Badezimmer:** ca. 8 m² mit Badewanne, Dusche und Waschmaschine
- **Separates WC**
- **Abstellraum:** mit vorhandenen Anschlüssen für ein zweites Badezimmer
- **Kabinett:** kann als zweiter Abstellraum verwendet werden
- **Keller:** für zusätzlichen Stauraum

Technik & Zustand

- **Baujahr:** 2006 im Zuge eines Dachgeschossausbaus auf einem Altbau
- **Geschoss:** 4. Stock
- **Aufzug:** 2017 errichtet, mit direktem Zugang in die Wohnung
- **Zugänglichkeit:** barrierefrei und seniorengerecht
- **Dachflächenfenster:** sämtliche Velux-Fenster im November 2025 erneuert
- **Dachkonstruktion:** hochwertige Kaltdach-Konstruktion

Weitere Vorteile

- **Absolute Ruhelage**

- **Begrünter Innenhof**
- **Angenehme Hausgemeinschaft**
- **Großzügiges Raumangebot für Familie, Gäste oder Homeoffice**
- **Drei separate Außenflächen**
- **U6-Station Michelbeuern-AKH in der Nähe**
- **Geplante U5-Station Elterleinplatz als künftige Ergänzung der öffentlichen Anbindung**
- **Straßenbahnlinien 9, 42 und 43:** für eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt
- **Christine-Nöstlinger-Park:** ideal für Spaziergänge und erholsame Stunden im Grünen

Erleben Sie selbst, wie viel Freiraum, Ruhe und Wohnqualität dieses Zuhause über den Dächern Wiens bietet, vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

? 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 1.150.000,-

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.

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 <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap