Erstbezug in Hernals: 2-Zimmer-Wohnung mit Garten und Terrasse



Objektnummer: 4724/20204

Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Werfelstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,31 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	7,20 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,65 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	446.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) David Breitwieser

OPTIN Immobilien GmbH
Mariahilfer Straße 17/7
1060 Wien

























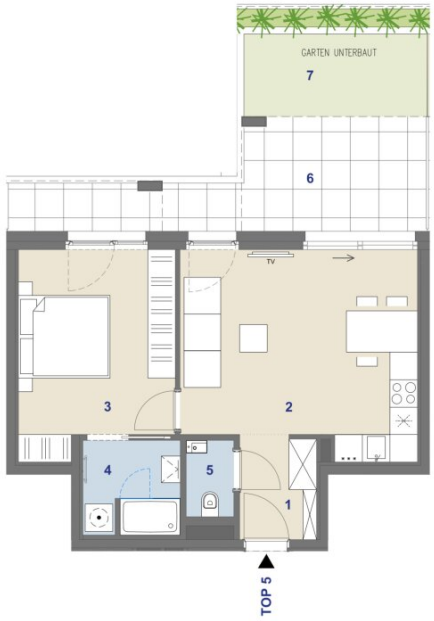






WERFELSTRASSE 7, 1170 WIEN
STIEGE 1, 1.STOCK, TOP 5

WOLKE sieben



STIEGE 1, 1.ST	TOP 5
WOHNFLÄCHE	ca. 46,31 m2
TERRASSE	ca. 15,12 m2
GARTEN	ca. 7,20 m2

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

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

LAGEPLAN





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.



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

JP Wir haben was für Sie.

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