Helle 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Süd-Loggia, Klimaanlage & ruhigem Innenhofblick



Objektnummer: 6185

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,37 m²
Nutzfläche:	78,27 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 74,27 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,55
Kaufpreis:	379.000,00 €
Betriebskosten:	192,50 €
USt.:	19,25 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Daie, MA

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






SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Alexander Daie, MA
+43 664 145 49 41
a.daie@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN

















Objektbeschreibung

Diese **äußerst gepflegte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung** in **Alt-Penzing** befindet sich in einem ruhigen Hinterhaus und verbindet angenehme Privatsphäre mit einer hellen Wohnatmosphäre. Der Dachgeschossausbau wurde 2004 fertiggestellt. Auf ca. **72,37 m² Wohnnutzfläche** bietet die Wohnung drei gut geschnittene Zimmer. Ideal für Paare, kleine Familien oder eine 2er-WG.

Durch die **Nord-Süd-Ausrichtung**, die großen Fensterflächen und die Belichtung von zwei Seiten präsentieren sich die Räume besonders freundlich und lichtdurchflutet. Die Wohn- und Schlafräume sind sowohl zum ruhigen Innenhof als auch zur gegenüberliegenden Seite ausgerichtet. Zahlreiche Dachgauben entschärfen die Dachschrägen und ermöglichen eine gute Möblierung und praktische Nutzung der Räume. Ein besonderes Highlight ist die ca. **5,90 m² große, vollständig überdachte Süd-Loggia** mit Blick in den ruhigen Innenhof.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand. Im Zuge einer umfassenden Sanierung vor rund zwölf Jahren wurden unter anderem Küche, Badezimmer, WC, Elektrik, Böden und Türen erneuert. Die moderne Einbauküche ist bereits inkludiert und mit Induktionskochfeld, Multifunktionsbackofen, Geschirrspüler und Kühl-Gefrierkombination ausgestattet. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen eine **Klimaanlage** sowie eine **2023 erneuerte Gastherme**. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, ebenso das separate WC.

Ein ca. **5 m² großes, ebenerdiges Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum. Im Innenhof steht außerdem ein Fahrradabstellplatz zur Verfügung.

Highlights:

- ca. **72,37 m² Wohnnutzfläche** mit drei gut geschnittenen Zimmern
- **Ca. 5,90 m² große, überdachte Süd-Loggia** mit Innenhofblick
- Helle Räume durch **Nord-Süd-Ausrichtung** und große Fensterflächen
- Gepflegter Zustand, umfassend saniert; **Klimaanlage und Gastherme (2023 erneuert)**
- Einbauküche inklusive Geräten sowie ca. **5 m² Kellerabteil**
- Ruhige Hoflage in Alt-Penzing mit guter Anbindung an **S-Bahn und U4**

Kaufpreis: EUR 379.000,- + EUR 16.000,- Investablöse

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

? **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.**

Ein Exposé inklusive aller relevanten Dokumente sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Alexander Daie, MA

? Mobil.: +43 664 1454941

? E-Mail: a.daie@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 <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap