Urban leben, über den Dächern entspannen - stilvolles 2-Zimmer Juwel | großzügige Westterrasse | Klimaanlage | Wilhelminenberg



Objektnummer: 6262

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,66 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	399.900,00 €
Betriebskosten:	85,54 €
USt.:	9,87 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Daniel Augustinovic, BSc

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




KI-bearbeitet




SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
DI Daniel Augustinovic BSc
+43 660 3153866
da@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN
WOLKE7 IMMOBILIEN

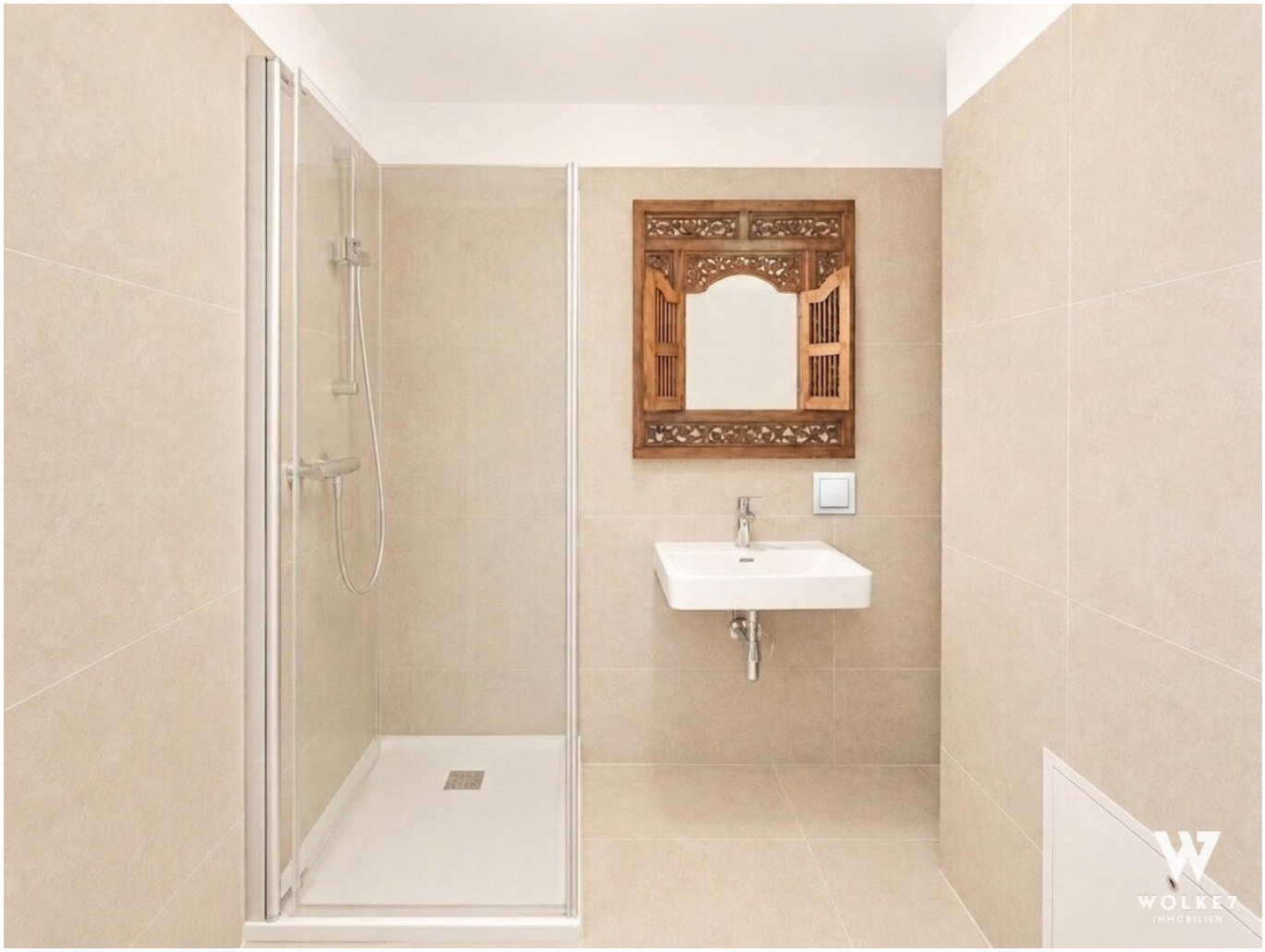

KI-bearbeitet





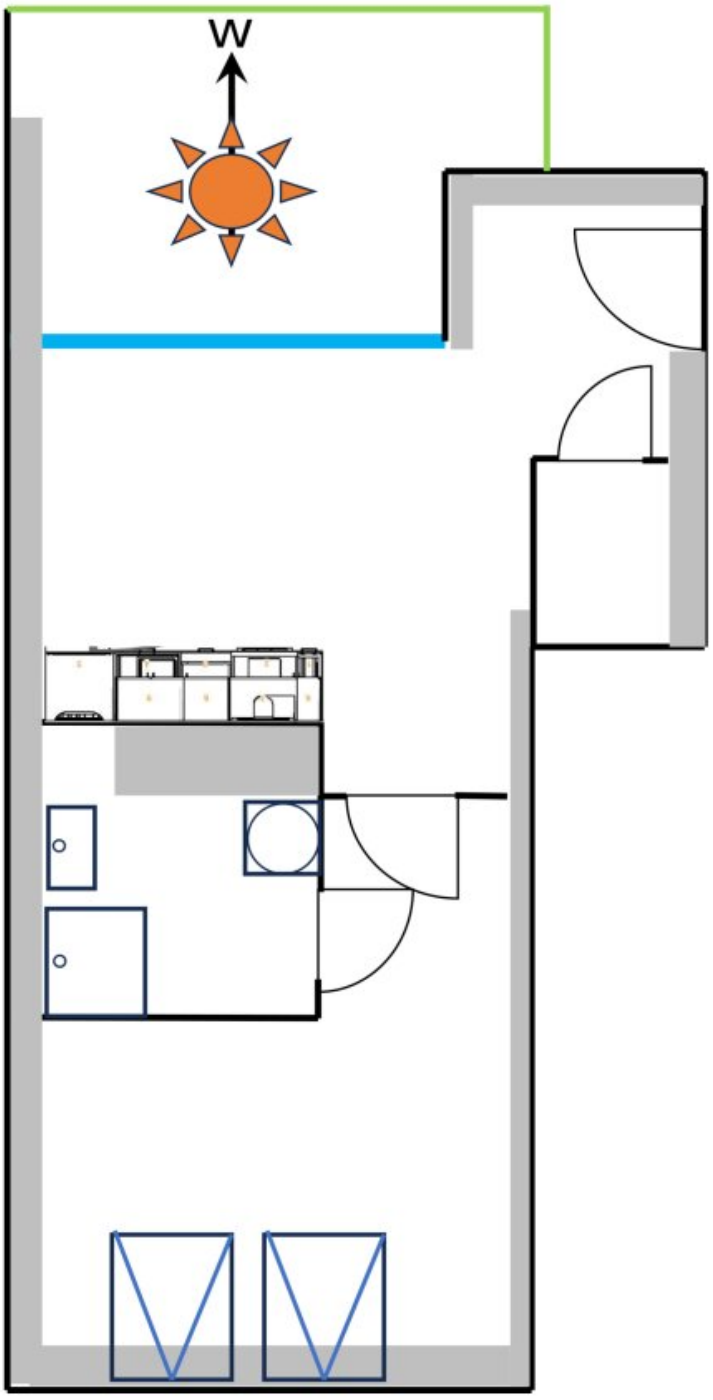











W

Objektbeschreibung

Mit der Verlagerung des Lebensmittelpunkts ins Ausland kommt diese **hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung** in Ottakring zum Verkauf.

Auf ca. **43,88 m² Wohnfläche** verbindet die Wohnung durchdachte Raumplanung mit modernem Wohnkomfort. Das Highlight ist die rund **12 m² große, westseitige Dachterrasse** – der perfekte Platz für entspannte Abendstunden und einen Sonnenuntergang über den Dächern Ottakrings.

Die geräumige Wohnküche öffnet sich über eine **raumhohe Hebe-Schiebetür** direkt zur Terrasse. Die stilvolle lindgrüne Einbauküche bietet viel Stauraum und ist mit modernen Geräten ausgestattet.

Hochwertiges Vollholzparkett mit Fußbodenheizung sorgt in Kombination mit einer Heiz-, Kühl- und Ventilationsklimaanlage in beiden Räumen für hohen Wohnkomfort. Das Schlafzimmer verfügt über großzügige Dachflächenfenster mit elektrischer Außenbeschattung.

Das Badezimmer überzeugt mit **Ganzglasdusche und großformatigem Feinsteinzeug**; zusätzlich steht ein separates WC mit eigenem Gäste-Waschbecken zur Verfügung. Eine weitere Besonderheit ist der **überdachte Laubengang**, der einen angenehm abgeschirmten Zugang zur Wohnung schafft und bereits beim Eintreten ein besonderes Maß an Privatsphäre vermittelt. Eine **Sicherheitseingangstür** sowie der **Personenlift** runden die Ausstattung ab.

Die Wohnung wurde **nur als Zweitwohnsitz genutzt** und befindet sich in entsprechend gepflegtem Zustand. Sie kann leer oder nach Vereinbarung teilweise möbliert übernommen werden.

Key Facts

- Wohnfläche: ca. 43,88 m² + 11,5 m² Dachterasse mit Westausrichtung
- getrennt begehbare Zimmer
- Optimal geschnittener Grundriss

- Geräumige Wohnküche
- Hochwertiges Vollholzparkett
- Fußbodenheizung
- Heiz-/Kühl-/Ventilationsklimaanlage in beiden Zimmern
- Raumhohe Hebe-Schiebetür zur Terrasse
- Elektrischer Raffstore
- Hochwertige Einbauküche
- Großformatige Dachflächenfenster mit elektrischer Außenbeschattung
- Badezimmer mit Ganzglasdusche
- Separates WC mit Gäste-Waschbecken
- Sicherheitseingangstür & Gegensprechanlage
- Personenlift
- Überdachter Laubengang
- Leer oder teilweise möbliert übernehmbar
- Sehr gute Nahversorgung und öffentliche Anbindung

- Straßenbahnlinie 2 und Buslinie 10A in unmittelbarer Nähe

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Sie!

? 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 399.900,-

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:

Herr DI Daniel Augustinovic, BSc.

? Mobil.: +43 660 / 3153866

? E-Mail: da@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 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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap