Moderne Dachgeschoss-Maisonette mit Dachterrasse & Weitblick | Nähe Donauzentrum | U1 Kagraner Platz



Objektnummer: 6293

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	251,71 €
USt.:	25,17 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sharleena Hummel

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!
SHARLEENA HUMMEL
+43 699 176 555 77
s.hummel@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN

















Objektbeschreibung

104,55 m² | 3 Zimmer + Homeoffice/Schrankraum | Dachterrasse | Balkon

Diese moderne Dachgeschoss-Maisonette erstreckt sich über das **6. und 7. Obergeschoss** und verbindet großzügiges Wohnen mit viel Tageslicht, hochwertiger Ausstattung und attraktiven Außenflächen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der rund **52 m² große Wohn- und Essbereich mit offener Küche**. Von hier gelangen Sie direkt auf die **südlich ausgerichtete Dachterrasse (ca. 12 m²)** mit freiem Weitblick über die Dächer Wiens.

Highlights

- **104,55 m² Wohnfläche** auf zwei Ebenen
- **3 Zimmer + ca. 8 m² Homeoffice/Schrankraum**
- ca. **52 m² Wohn-/Essbereich mit offener Küche**
- **Süd-Dachterrasse ca. 12 m²**
- **Balkon ca. 3 m²**
- **Außenjalousien an allen Fenstern**
- hochwertiger **Weitzer Eichenparkett**
- moderne, voll ausgestattete EWE Küche
- Baujahr **2017**

- barrierefreier Zugang

Raumaufteilung

Untere Ebene (DG1):

Schlafzimmer 1 mit Zugang zum Balkon, Schlafzimmer 2, Schrankraum/Homeoffice, Badezimmer mit Badewanne, separates WC, Abstellraum, Vorraum und Wirtschaftsraum.

Obere Ebene (DG2):

Großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche und direktem Zugang zur südlich ausgerichteten Dachterrasse.

Dachflächenfenster und bodentiefe Fenster sorgen auf beiden Ebenen für viel natürliches Licht. Die charakteristischen Dachschrägen verleihen der Wohnung einen besonderen Dachgeschoss-Charakter.

Ausstattung

Die EWE Küche wurde nach dem Erstbezug neu eingebaut und verfügt unter anderem über **Schott-Ceran-Induktionskochfeld, Geschirrspüler sowie eine integrierte Kühl-Gefrier-Kombination**. Wohn- und Schlafbereiche sind mit Weitzer Eichenparkett ausgestattet, die Nassbereiche sind verfliest.

Heiz-und Warmwasserkosten: ca. EUR 86,5

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und zugleich hervorragend angebundenen Lage. Die **U1-Station Kagraner Platz** ist in wenigen Gehminuten erreichbar – von dort gelangen Sie ohne Umsteigen direkt ins Wiener Stadtzentrum.

Das **Donauzentrum**, Schulen, Kindergärten, Restaurants sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Eine besondere Dachgeschosswohnung für alle, die großzügiges Wohnen, viel Licht und attraktive Freiflächen mit guter Infrastruktur verbinden möchten.

Kaufpreis: EUR 499.000,- (VB)

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. (nur im Erfolgsfall beim Kauf)

Individuelle Finanzierungsberatung: Wir bieten Ihnen eine unverbindliche und kostenlose Beratung zu möglichen Finanzierungsmodellen. Gerne unterstützen wir Sie bei der optimalen Finanzierung Ihrer Traumwohnung!

Besichtigung und weitere Informationen:

Für ein **detailliertes Exposé** mit **Adresse, Fotos und weiteren Unterlagen** senden Sie uns bitte direkt hier eine Anfrage mit **vollständigen Kontaktdaten.**

Ihre Ansprechpartnerin:

SHARLEENA HUMMEL

Mobil: +43 699 176 555 77

E-Mail: s.hummel@w7.immo

Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

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 <2.500m
Krankenhaus <3.500m

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

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap