

## **Dachgeschoss-Traum mit Blick zur Gloriette – 3 Zimmer + Garage nahe Schönbrunn**



**Objektnummer: 4049**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 61,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,16
<b>Kaufpreis:</b>	375.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	173,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Theophilo Bereuter, BSc

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien

T +43 660 201 30 23







## Objektbeschreibung

### Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung nahe Schönbrunn – mit Tiefgaragenplatz!

In ruhiger, aber zentraler Lage des 14. Bezirks erwartet Sie diese hochwertig sanierte Dachgeschosswohnung mit ca. **84 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, **ohne Dachschrägen**, und **inklusive eigenem Garagenplatz**. Die Wohnung liegt im obersten Stock eines gepflegten Hauses mit Lift und überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, großzügige Raumaufteilung und helle Atmosphäre – perfekt geeignet für Paare oder junge Familien, die urbanen Komfort schätzen.

#### Raumaufteilung im Überblick:

- Einladender Vorraum
- Großzügiges Wohnzimmer mit ca. 27,5 m<sup>2</sup>
- Separate, voll ausgestattete Küche
- Zwei Schlafzimmer in Ruhelage (jeweils ca. 16 m<sup>2</sup>)
- Stilvoll saniertes Badezimmer mit begehbare Dusche
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum
- Kellerabteil
- Großzügiger Garagenplatz in Tiefgarage

Die Wohnung ist **zentral begehbar** und begeistert mit einem eleganten **Parkettboden**, hochwertiger Ausstattung sowie einem angenehmen Wohnklima durch viel natürliches Licht.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Wohngelegenheit!**

**Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne / Energieausweis sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.**

**Kaufpreis: EUR 375.000 Euro + Garagenplatz (20.000 Euro)**

**Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)**

**Wir bieten Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und sind rundum die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:**

**Team Wolke 7**

Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

E-Mail: [office@w7.immo](mailto:office@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://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).

**Team Wolke 7**

Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

E-Mail: [office@w7.immo](mailto:office@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

**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) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap