

**Exklusive Dachgeschoßwohnung mit Terrasse in  
Top-Lage - Perfekt für Genießer - zu Fuß in den 1. Bezirk!  
U1**



**Objektnummer: 4119**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 68,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,80
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	145,04 €
<b>USt.:</b>	15,95 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Daniel Rudigier, MSc**

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

T +43 664 50 28 005  
H +43 664 50 28 005

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

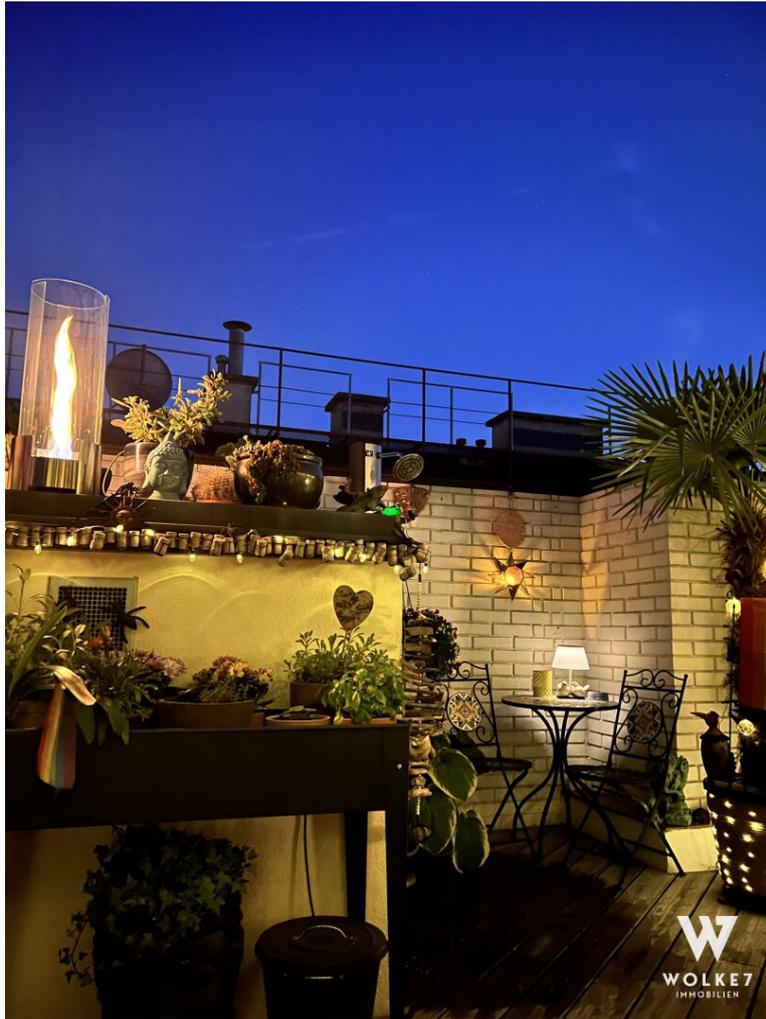


W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN









## Objektbeschreibung

Willkommen im Herzen von Wien, in der begehrten und lebendigen Stadtmitte! Diese atemberaubende Dachgeschosswohnung ist ein wahres Juwel, welches Sie nicht verpassen sollten. Mit einer großzügigen Fläche von ca. 75m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Leben in der Stadt benötigen.

Das Highlight dieser Immobilie ist zweifellos das Wohnzimmer mit Kamin, Glasfront und geräumiger Dachterrasse. Hier können Sie Ihre morgendliche Tasse Kaffee genießen, entspannte Abende mit Freunden verbringen oder einfach die Sonne auf sich wirken lassen.

Die Wohnung verfügt über 2 Zimmer - 1 Schlafzimmer mit Dachfenster und ein geräumiges Wohnzimmer, welches dank der großer Fensterflächen viel natürliches Licht erhältet und somit eine tolle Atmosphäre schafft. Die separate Küche und das gesamte Interieur ist sehr gepflegt und hochwertig. Die voll ausgestattete Einbauküche ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie und bietet alle modernen Annehmlichkeiten, die Sie zum Kochen und Unterhalten benötigen. Die Gas-Etagenheizung sorgt für eine angenehme Wärme in den kälteren Wintermonaten.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit Bus, U-Bahn und Straßenbahnhaltestellen in unmittelbarer Nähe. Auch der Bahnhof ist nur wenige Minuten entfernt, was diese Wohnung zu einem idealen Standort für Pendler macht. In der Umgebung finden Sie auch alle notwendigen Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken, Kliniken, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Universitäten, Supermärkte, Bäckereien und Einkaufszentren.

Diese Dachgeschosswohnung ist ein perfektes Zuhause für junge Paare oder Singles, die ein modernes und komfortables Leben im Herzen von Wien suchen. Lassen Sie sich diese einzigartige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie zu zeigen und Sie in Ihrem zukünftigen Zuhause willkommen zu heißen!

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

**Kaufpreis: EUR 499.000 Euro**

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

**Ich biete Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und bin rundum die Uhr für Sie**

**verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:**

**Daniel Rudigier, MSc**

Mobil.: [+43 664 / 50 28 005](tel:+436645028005)

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

**Daniel Rudigier, MSc**

Mobil.: [+43 664 / 50 28 005](tel:+436645028005)

E-Mail: [dr@w7.immo](mailto:dr@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>

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <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 <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap