

Charmante Dachgeschosswohnung mit Terrasse in Ruhelage – 19. Bezirk



Objektnummer: 4370

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 116,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	629.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Silagi

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

T +4369913434730







Objektbeschreibung

Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Altbaus im beliebten 19. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung besticht durch ihren einzigartigen Charme, geprägt von gemütlichen Dachschrägen, einem offenen Wohnkonzept und einem westseitigen Blick ins Grüne.

Highlights der Immobilie:

- **Top-Lage:** Direkt an der U-Bahn (U4/U6) sowie den Straßenbahnlinien 37 und 38 – ideal angebunden und dennoch ruhig im Innenhof gelegen. Währinger Park und Türkenschanzpark sind fußläufig erreichbar.
- **Wohnkomfort:** Loftartiger Wohnbereich mit abgetrennter Küche, zwei separat begehbare Schlafzimmer, edles Bad mit Whirlpoolwanne und Dusche.
- **Outdoor-Genuss:** Ca. 17 m² große Westterrasse mit Blick ins Grüne – perfekte Sonnenuntergänge inklusive.
- **Qualitätsausstattung:** Hochwertiger Doussié-Parkettboden, Marmor- und Granitfliesen im Bad, Gasetagenheizung, neue Balkontüren (2024), Dach komplett saniert (2021).
- **Zusätzliche Features:** Abstellraum, Garderobe, Kellerabteil, Fahrradabstellraum.

Raumaufteilung:

- Vorraum mit Garderobe und Abstellraum
- Separates WC
- Zentraler Wohnbereich mit offener Raumstruktur
- Zwei getrennt begehbare Zimmer
- Küche separat abgeteilt
- Badezimmer mit Whirlpoolwanne und Dusche
- Terrasse mit Westausrichtung

Infrastruktur & Umgebung:

- Beste Anbindung durch U-Bahn und Straßenbahn
- Nahegelegene Parks und Erholungsgebiete (Türkenschanzpark, Donaukanal, Donauinsel)
- Beliebte Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung
- Schnelle Erreichbarkeit der Autobahn

Fazit:

Diese Dachgeschosswohnung vereint urbanes Lebensgefühl mit Rückzug ins Grüne – eine seltene Kombination aus Lage, Charme und Lebensqualität.

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

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

Ihr Ansprechpartner:

PATRICK TIBERIUS SILAGI

Mobil.: [+43 699 134 34 730](tel:+4369913434730)

E-Mail: p.silagi@w7.immo

****Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung 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 <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap