

**ERSTBEZUG NACH SANIERUNG: DG-Ausbau mit 3 hellen
Zimmern | große Dachterrasse | Klimaanlage**



Objektnummer: 4419

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 49,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	439.900,00 €
Betriebskosten:	163,97 €
USt.:	19,61 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



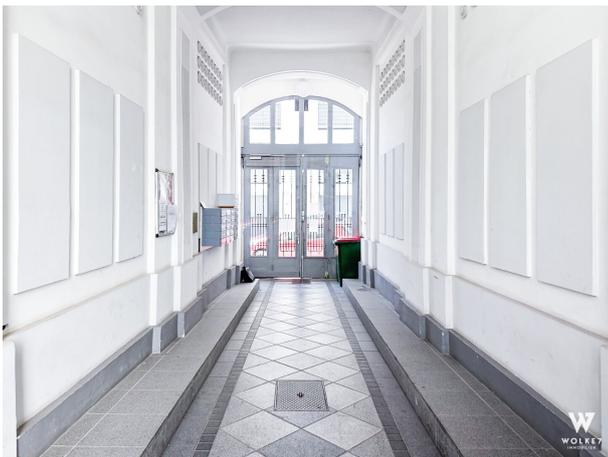
Alexander Radetzky, MA

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG









Objektbeschreibung

Wohnen über den Dächern – Stilvoll. Hochwertig. Panoramablick inklusive.

Diese Dachgeschoßwohnung vereint historischen Charme mit modernstem Wohnkomfort. In einem 1904 erbauten und 2008 umfassend sanierten Altbau erwartet Sie ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt. Ideal für alle, die das Besondere suchen und Wert auf Qualität, Design und Aussicht legen.

Die Highlights auf einen Blick

- Dachgeschoßausbau 2020 – neuwertiger Zustand
- 50cm Fassadendämmung im Apartment bietet erstklassige Energieeffizienz
- Großzügige Wohnfläche mit klarer Raumstruktur
- Übernahme der Wohneinrichtung möglich
- Personenaufzug im Haus
- Moderne Velux-Fenster mit Jalousien und elektrischen Raffstores im OG
- Hochwertige Sicherheitstür

Ausstattung & Komfort

- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Effizientes Brennwertgerät für geringe Heizkosten
- Voll ausgestattete Küche mit Dunstabzug ins Freie
- Edle Materialien: Echtholzparkett & Feinsteinzeug
- Zeitloses, hochwertiges Design

Terrasse mit Ausblick

- Ca. 25 m² große Terrasse

- Fantastischer Panorama-Weitblick über Wien, u.a. mit Blick auf den Königberg
- Ausrichtung von Ost bis West sorgt für Sonne von früh bis spät
- Wasser- und Stromanschluss vorhanden

Weitere Vorteile

- Barrierefreiheit möglich: Treppe ins Obergeschoß kann durch hydraulischen Aufzug ersetzt werden
- Kellerabteil mit ca. 3 m² inkludiert
- Gemeinschaftswaschküche im Keller
- Überdachter Fahrradabstellplatz im Innenhof

Fazit: Einziehen und wohlfühlen – ohne Kompromisse.

Diese Wohnung bietet eine seltene Kombination aus hochwertiger Ausstattung, traumhafter Terrasse und stilvollem Ambiente. Ein ideales Zuhause für Anspruchsvolle mit Weitblick.

? 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 439.900,- + 20.000 Euro Ablöse (Küche+Möbel)

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:

ALEXANDER RADEZKY, MA

? Mobil.: [+43 680 24 60 986](tel:+436802460986)

? E-Mail: a.radetzky@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 Exposé 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) - <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 <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap