

**3-Zimmer DG-Wohnung mit viel Potenzial für individuelle Wohnträume | Belagsfertig | 25 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit Fernblick | Exzellente Lage mit U4-Anbindung**



**Objektnummer: 4440**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1902
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	107,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 198,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,88
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	216,62 €
<b>USt.:</b>	28,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Silagi**

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







**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

In einem stilvollen Jahrhundertwendeaus aus dem Jahr 1902 befindet sich dieses außergewöhnliche Penthouse mit großem Gestaltungsspielraum. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen im 1. Dachgeschoss (mit Lift) und bietet ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie eine sonnige Dachterrasse mit ca. 25 m<sup>2</sup>.

Die Liegenschaft überzeugt durch ihren charmanten Altbau-Charakter, einen modernen Lift sowie eine 2018 sanierte Fassade. Ein echtes Unikat mit Entwicklungspotenzial!

### HIGHLIGHTS

- Unschlagbare Lage: Nur 1 Gehminute zur U4 – perfekter Anschluss an das Wiener Verkehrsnetz
- 3-Zimmer Wohnung
- Zwei Ebenen mit Galerie-Feeling
- Ca. 25 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit Weitblick
- Ruhige Innenhoflage mit optimaler Infrastruktur
- Lift vorhanden
- Fassade 2018 saniert
- Sanierungsbedürftig – ideal zur individuellen Gestaltung

### AUFTEILUNG

#### 1. Ebene:

- Großzügiger Vorraum
- Offener Wohn-/Ess-/Küchenbereich
- Speis
- Schlafzimmer
- Schrankraum/Abstellraum

- Badezimmer mit Fenster
- Separate Toilette mit Fenster

## 2. Ebene:

- Galerie-/Wintergartenbereich mit Zugang zur Terrasse
- Separate Toilette
- Dachterrasse mit ca. 25 m<sup>2</sup>

## ECKDATEN

- Wohnfläche: ca. 107 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 25 m<sup>2</sup>
- Stockwerk: 1. Dachgeschoss (mit Lift)
- Baujahr: ca. 1902
- Zustand: sanierungsbedürftig (belagsfertig, eine neue Gas-Therme muss eingebaut werden)

## INFRASTRUKTUR

Die U4-Station befindet sich praktisch direkt vor der Tür. Zusätzlich stehen Ihnen mehrere Straßenbahn- und Buslinien zur Verfügung. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Billa, Hofer, Bäckereien) sowie Cafés und Restaurants.

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

Ihr Ansprechpartner:

PATRICK TIBERIUS SILAGI

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

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

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 eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

**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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap