

# **Charmante Dachgeschoßwohnung mit Terrasse in Ruhelage – 19. Bezirk**



**Objektnummer: 4690**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 116,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,07
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	184,27 €
<b>USt.:</b>	18,43 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Silagi**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien





**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN





**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Altbau 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 begehbar Schlafzimmer, edles Bad mit Whirlpoolwanne und Dusche.
- **Outdoor-Genuss:** Ca. 17 m<sup>2</sup> 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 begehbar 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.

## **? 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 549.000,-**

**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:**

**PATRICK TIBERIUS SILAGI**

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

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

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose 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 <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