

**Exklusives Wohnen im Herzen des 9. Bezirks | Stilvolle  
Maisonette mit 3–4 Zimmern | Dachgeschossflair &  
Top-Anbindung | Nähe U6 / U4**



**Objektnummer: 4798**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Wohnung              |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1090 Wien            |
| Baujahr:                      | 1990                 |
| Zustand:                      | Gepflegt             |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 110,00 m²            |
| Zimmer:                       | 3                    |
| Bäder:                        | 1                    |
| WC:                           | 2                    |
| Keller:                       | 5,00 m²              |
| Heizwärmebedarf:              | C 85,40 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,66               |
| Kaufpreis:                    | 698.000,00 €         |
| Betriebskosten:               | 169,73 €             |
| Heizkosten:                   | 75,72 €              |
| USt.:                         | 26,81 €              |
| Provisionsangabe:             |                      |

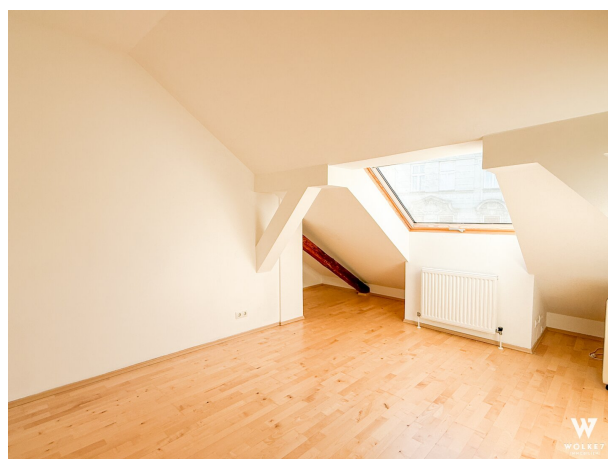
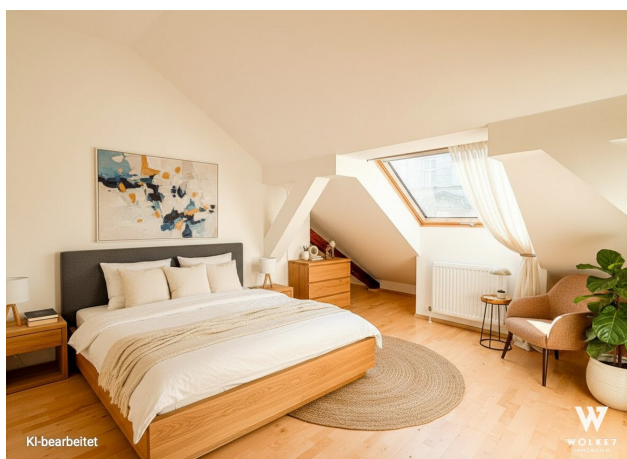
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

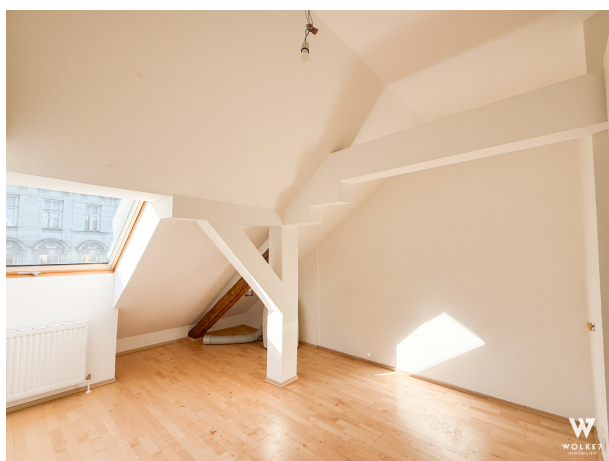
## Ihr Ansprechpartner



**Nora Ismail, B.A.**

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





## Objektbeschreibung

Diese charmante **Dachgeschoss-Maisonettewohnung** vereint urbanes Flair mit hochwertiger Wohnqualität – perfekt für alle, die modernes Wohnen in zentraler Lage schätzen.

Die Wohnung befindet sich im **letzten Liftstock** eines gepflegten Mehrparteienhauses und bietet auf zwei Ebenen großzügig geschnittene Räume, durchdachtes Design und ein besonderes Wohngefühl. Bereits beim Betreten überzeugt der **einladende Eingangsbereich** mit praktischem **Abstellraum**, **Gäste-WC mit Waschbecken** und einem eingebauten Garderobenschrank. Der **offene Wohn- und Essbereich** auf der unteren Ebene beeindruckt durch **hohe Fenster**, **geschliffene Parkettböden** und ein **lichtdurchflutetes Raumkonzept**.

Die IKEA-Küche mit **Markengeräten**, **großem Induktionsherd** und **LED-Beleuchtung** ist stilvoll in den Wohnbereich integriert und lässt keine Wünsche offen. Im oberen Geschoss erwarten Sie zwei ruhige Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer mit **Fenster**, **Badewanne**, **WC** und **hochwertiger Ausstattung**. Die **großen Dachflächenfenster (VELUX)** mit **Rollläden** schaffen eine helle, angenehme Atmosphäre.

Ein **Entwurf vom Architekten** zur Erweiterung auf **4 Zimmer** liegt bereits vor – ideal für Familien oder für die Kombination aus **Wohnen und Arbeiten**.

### Ausstattung & Highlights

- Wohnfläche: ca. **110 m²** auf zwei Ebenen
- **3–4 Zimmer** (Erweiterungsoption vorhanden)
- **Neue IKEA-Maßküche (2022)** mit Markengeräten & LED-Beleuchtung
- **Geschliffene Parkettböden** & hochwertige Materialien
- **Bad mit Fenster, WC & Badewanne**
- **Zusätzliches Gäste-WC & Abstellraum**
- **Große Dachfenster (VELUX)** mit Rollläden

- **Großes Kellerabteil (ca. 5m2)** inkludiert
- Sehr **moderate Heizkosten**

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen des 9. Bezirks – in fußläufiger Nähe zu **U4, U6, Straßenbahnlinien** sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und dem Währinger Gürtel. Trotz der zentralen Lage genießen Sie hier **Ruhe und Privatsphäre** in einem gepflegten Haus.

## ? 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 698.000,-**

**Provision: 3 % zzgl. 20 % USt.**

*(Nur im Erfolgsfall – zahlbar bei tatsächlichem Kaufabschluss.)*

**Betriebskosten (inkl. Rücklage & USt): EUR 392,41?????? / Monat**

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

---

**Ihre Ansprechpartnerin:**

**Nora Ismail, B.A.**

? Mobil.: +43 676 502 88 24

? E-Mail: [n.ismail@w7.immo](mailto:n.ismail@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 <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap