

**Exklusive Dachgeschoßwohnung mit ca. 86 m<sup>2</sup> und Blick  
über Wien I Nahe AKH**



**Objektnummer: 4795**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien,Hernals
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	86,00 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 87,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,19
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,02 €
<b>USt.:</b>	23,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Violeta Nikolov**

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







## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnlich helle **Dachgeschoßwohnung** besticht durch ihre ruhige Lage, ihren freien Ausblick über Wien und ihr großzügiges Raumgefühl. Auf einer Wohnfläche von **ca. 86 m²** erwartet Sie ein stilvolles Zuhause mit durchdachtem Grundriss, hochwertiger Ausstattung und einer modernen Einbauküche.

### Raumaufteilung & Ausstattung

- **Wohnfläche:** ca. 86 m²
- **Zimmer:** 2 | Möglichkeit zur Umgestaltung in **3-Zimmer-Wohnung**
- **Helles, offenes Wohnkonzept** mit großen Fenstern und **Blick über Wien**
- **Einbauküche (Miele)**
- **Großes Badezimmer** mit **Dusche, großzügige Badewanne** und Fenster
- **Abstellraum**
- **kleines Bekleidungszimmer / begehbare Schrankraum**
- **Dachgeschoßlage:** absolute Ruhelage mit Weitblick
- **Große Fensterflächen** für optimale Lichtverhältnisse

### Weitere Vorteile

- **Absolut ruhige Lage**, trotz Stadtnähe
- **Ungestörte Wohnatmosphäre** mit Ausblick über Wien
- **Nahe dem AKH (Allgemeines Krankenhaus Wien)**
- **Lichtdurchflutete Räume** dank großer Dachfenster

- **Charmante Dachgeschoßarchitektur** mit besonderem Wohnflair

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage nahe dem **Johann-Nepomuk-Vogl-Platz** und der **Währinger Straße** mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. Die **U6-Station Michelbeuern / AKH** sowie das **AKH Wien** sind in wenigen Gehminuten erreichbar. **Parks, Spielplätze** und die **Hernalser Hauptstraße** sorgen für eine ruhige und dennoch bestens angebundene Wohnumgebung.

## ? 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 399.000,-**

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

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

**Betriebskosten (inkl. Rücklage & USt): EUR 356,84 / Monat**

**Gesamte monatliche Vorschreibung:**

*Die gesamte Vorschreibung pro Monat beträgt derzeit **EUR 409,79** / Monat (laut Vorschreibung vom 01.07.2025).*

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt

eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihre Ansprechpartnerin:**

**Violeta Nikolov**

? Mobil.: [+43 681 84361917](tel:+4368184361917)

? E-Mail: [v.nikolov@w7.immo](mailto:v.nikolov@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 <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap