

**Stilvolle Dachgeschosswohnung im Grünen – Ruhelage  
nahe Schönbrunn & U4 Hietzing**



**W**  
**WOLKE 7**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 4880**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	163,05 €
<b>USt.:</b>	16,31 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

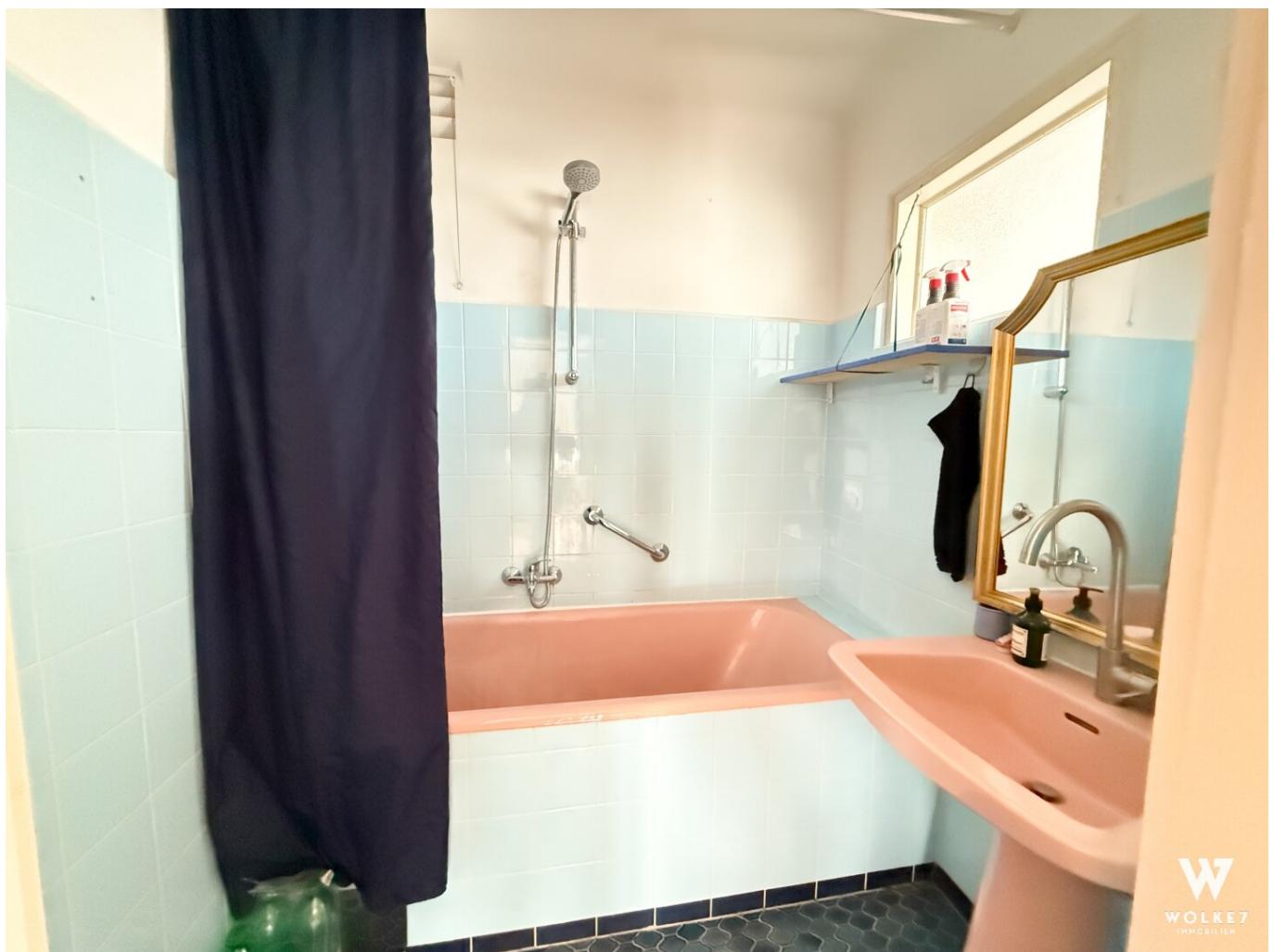


**Patrick Silagi**

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

T +4369913434730  
H +4369913434730







**W**  
**WOLKE7**  
INNENRÄUME



**W**  
**WOLKE7**

# Objektbeschreibung

Im hintersten Haus, geschützt durch zwei Höfe und eingebettet in weitläufige Gärten hinter der Hadikgasse, befindet sich diese besondere Dachgeschoßwohnung. Eine seltene Kombination aus Ruhe, Grünblick und perfekter öffentlicher Anbindung.

## Highlights der Wohnung

- Traumhafter Blick ins Grüne auf beiden Seiten
- Süd-Nord-Ausrichtung mit optimaler Querlüftung
- Ca. 73,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Großzügige, loftartige Wohnküche mit ca. 38,5 m<sup>2</sup>
- Zwei getrennt begehbar Zimmer – ideal für Arbeiten, Schlafen oder WG-Nutzung
- Wunderschönes kleines Bad sowie separates WC
- Nutzung des Gemeinschaftsgartens
- Angenehmes Wohnklima dank thermischer Sanierung – kühl im Sommer, warm im Winter

## Zusätzliche Ausstattung

- Großes Kellerabteil mit Stromanschluss und Beleuchtung – perfekt als kleine Werkstatt nutzbar
- Fahrradraum und Waschküche im Haus

## Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer der begehrtesten Lagen des 13. Bezirks. Die U4 Station Hietzing sowie die Straßenbahnlinie bei Schönbrunn sind in wenigen Minuten erreichbar. Trotz der ausgezeichneten Anbindung genießt man hier absolute Ruhe, da die Wohnung tief im Innenhofbereich eingebettet ist.

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

**Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)**

## **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.**

### **Ihr Ansprechpartner:**

**PATRICK TIBERIUS SILAGI**

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

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

**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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap