

Dachgeschosswohnung mit Panorama-Terrasse & Top-Ausstattung in ruhiger Lage nahe Liesing Bach



Objektnummer: 5215

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|-----------------------|
| Art: | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1230 Wien |
| Zustand: | Voll_saniert |
| Möbliert: | Teil |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 35,00 m ² |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Kaufpreis: | 199.000,00 € |
| Betriebskosten: | 125,32 € |
| USt.: | 12,59 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sharleena Hummel

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

T +4369917655577
H +4369917655577



SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?

**KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

SHARLEENA HUMMEL

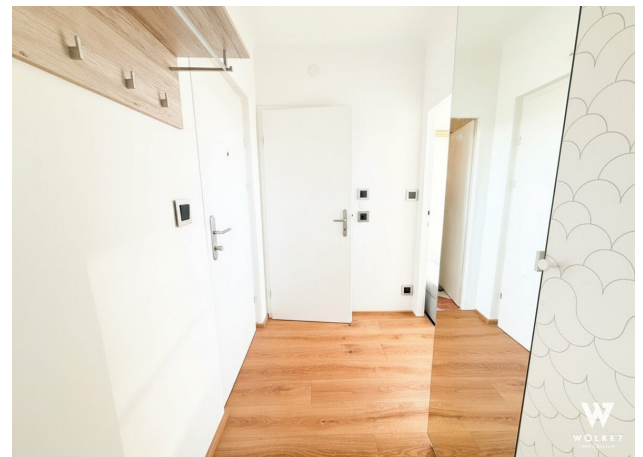
 **+43 699 176 555 77**

 **s.hummel@w7.immo**



WOLKE 7 IMMOBILIEN

**WOLKE7
IMMOBILIEN**





Objektbeschreibung

Diese **exklusive, kernsanierte Dachgeschosswohnung** überzeugt mit durchdachtem Grundriss, hochwertiger Ausstattung und einer **großzügigen Süd-Terrasse mit beeindruckendem Weitblick**. Perfekt geeignet für Singles oder Paare, die urbanes Wohnen mit Nähe zur Natur verbinden möchten.

- Wohnfläche: ca. **33,84 m²**
- Terrasse: ca. **24 m² (südseitig)**
- Etage: **4. Stock mit Lift**
- Zimmer: **2 (Wohnzimmer + Kabinett)**
- Kellerabteil: ca. **7 m²**

Ausstattung & Highlights

- **Kernsaniert** vor ca. 5 Jahren
- **Große Dachterrasse** mit Panorama-Weitblick
- Helle **Süd**-Ausrichtung
- **Panasonic Klimaanlage** (neues Außengerät)
- Wildeiche **Parkettboden** (gebürstet)
- Hochwertige Schalter & Steckdosen von Busch & Jäger (Edelstahl)

- **Moderne Küche** (ca. 4 Jahre, Leiner) mit:
 - **Siemens** Geräten (Geschirrspüler, Gasherd)
 - **Liebherr** Smart Kühlschrank (Edelstahl)
- Sicherheitstüre (ca. 2–3 Jahre alt)
- Fenster mit 2-fach Verglasung

Möblierung

- Maßgefertigte Kleiderschränke (Wohnzimmer, Kabinett, Vorraum)
- Sofa
- Maßangefertigter Arbeitstisch
- Garderobe
- Kühlschrank
- Terrassen-Beete

Gebäude & Zustand

- Dachsanierung vor ca. 2 Jahren
- Terrassengeländer erneuert
- Sehr gepflegter Gesamtzustand

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in ausgezeichneter Lage mit perfekter Anbindung und Naherholung direkt vor der Tür:

- **Direkt am Liesingbach (Naherholungsgebiet)**
- ca. **500 m zur S-Bahn Liesing**
- ca. **100 m zur Busstation (61A, 64A)**
- Einkaufsmöglichkeiten fußläufig:
 - Billa (ca. 200 m)
 - Lidl (ca. 400 m)
 - Hofer (ca. 450 m)
- Bäckerei in unmittelbarer Nähe

Klein, aber außergewöhnlich: Diese stilvolle Dachgeschosswohnung vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine der seltenen großzügigen Terrassenflächen – ein echtes Highlight im Süden Wiens.

Kaufpreis: 199.000 (VB)

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

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 direkt hier eine Anfrage mit **vollständigen Kontaktdaten**.

Ihre Ansprechpartnerin:

SHARLEENA HUMMEL

Mobil: [+43 699 176 555 77](tel:+4369917655577)

E-Mail: s.hummel@w7.immo

****Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.****

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

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>

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 <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap