

**Stilvolle 4-Zimmer Dachgeschosswohnung | Klimaanlage |
Dachterrasse mit Fernblick | Neubau DG Ausbau**



Objektnummer: 5432

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,30
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	252,08 €
USt.:	38,33 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sharleena Hummel

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









Objektbeschreibung

In begehrter Lage des 17. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese hochwertig ausbaute Dachgeschosswohnung mit rund **115 m² Wohnfläche** zum Verkauf. Die Immobilie vereint den besonderen Charme eines klassischen Wiener Altbaus mit modernem Wohnkomfort und bietet durch ihre durchdachte Raumaufteilung ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder anspruchsvolle Stadtliebhaber.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Altbauhauses aus der Jahrhundertwende. Der Dachgeschossausbau wurde im Jahr **2000** realisiert und laufend instand gehalten. Ein **Lift** sorgt für einen komfortablen Zugang zur Wohnung.

Bereits beim Betreten überzeugt die Immobilie durch ihre helle, offene Gestaltung und das angenehme Wohngefühl. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum ca. **14 m² großen Balkon** mit beeindruckendem Fernblick über Wien. Die moderne, offen gestaltete Einbauküche ist hochwertig ausgestattet und verfügt über sämtliche Geräte.

Auf zwei Ebenen verteilt stehen insgesamt drei Schlafzimmer zur Verfügung, die sich ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen lassen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein modernes Badezimmer mit Dusche sowie zwei WCs.

Große Fensterflächen und charmante Oberlichten sorgen in allen Räumen für eine **außergewöhnlich helle** und freundliche Atmosphäre. Eine **Klimaanlage** garantiert zudem angenehmen Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit.

Highlights auf einen Blick

- ca. 115 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
- ca. 14 m² Terrasse mit traumhaftem Fernblick
- großzügiger Wohnbereich mit offener Designküche
- 3 Schlafzimmer
- modernes Badezimmer mit Dusche

- 2 separate WCs
- Klimaanlage im Wohnzimmer
- Lift im Haus
- Fernwärmeheizung
- lichtdurchflutete Räume durch Oberlichten
- klassischer Altbau mit modernem Dachgeschossausbau
- idealer Grundriss auf zwei Ebenen

Zusätzlich:

- Fahrradabstellraum
- Waschküche mit Trockner vom Gang zugänglich
- 3 Einlagerungsräume mit viel Stauraum

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in ausgezeichneter Wohnlage in Hernals und bietet eine perfekte Kombination aus urbaner Infrastruktur und ruhigem Wohnumfeld. Die Straßenbahnlinie 43 befindet sich direkt vor der Haustüre und verbindet die Immobilie in etwa 15 Minuten direkt mit dem Schottentor und der Wiener Innenstadt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Cafés sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und machen diese Lage besonders attraktiv.

Kaufpreis: 799.000 EUR (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>

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 <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap