

## **Erstbezug im Dachgeschoß im 17. Bezirk von Wien!**



**Objektnummer: 3589**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	110,45 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	156,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	895.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	267,19 €
<b>USt.:</b>	30,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Silagi**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG















## Objektbeschreibung

Willkommen im DACHGESCHOSS:

Eine geräumige Maisonette-Wohnung erwartet Sie mit einer Wohnfläche von ca. 111m<sup>2</sup> verteilt auf 3 Zimmer. Genießen Sie zusätzlich einen sonnigen BALKON von ca. 11 m<sup>2</sup> sowie eine einladende TERRASSE von ca. 10,50 m<sup>2</sup>.

Diese charmante Dachgeschosswohnung bietet neben 3 Zimmern und einer großzügigen Wohnküche auch 2 Bäder, einen Abstellraum sowie einen Vorraum für optimalen Komfort. Ein Einlagerungsraum steht ebenfalls zur Verfügung.

Die Highlights im Überblick:

- Nutzfläche von insgesamt 132 m<sup>2</sup>
- Süd-West Ausrichtung für herrlichen Weitblick
- Gemeinschaftsgarten mit Liftzugang
- Barrierefreier Personenaufzug
- Durch die sehr familienfreundliche Umgebung mit schnellem Zugang zu den grünen "Stadtoasen" Hernals ergeben sich für alle Menschen, die das Beste aus Stadt und Land genießen möchten, schöne Möglichkeiten für ein neues Zuhause.

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Lage zwischen AKH und Hernals (Elterleinsplatz) in einem kernsanierten Jahrhundertwendehaus. Erleben Sie Wohnqualität auf höchstem Niveau mit je einem Balkon und einer Terrasse für entspannte Stunden im Freien.

Die Ausstattung umfasst Parkettböden, eine Hauszentralheizung und bietet Erstbezugskomfort. Verfügbar ist die Wohnung ab sofort.

Greifen Sie jetzt zu und sichern Sie sich Ihren Platz im exklusiven Dachgeschoß!



**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)**

**Ihr Ansprechpartner:**

**PATRICK TIBERIUS SILAGI**

Mobil.: [+43 677 61 406 124](tel:+4367761406124)

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

**\*\*Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.\*\***

**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>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap