

## **5 LUXURIÖSE VORSORGEWOHNUNGEN IN 1170 WIEN MIT BALKON - TERRASSE & STELLPLÄTZE**



**Objektnummer: 2194**

**Eine Immobilie von Blickfang Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien,Hernals
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	41,28 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,88 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	240.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	63,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Robert Huber**

Blickfang Immobilien GmbH  
Fockygasse 29 - 31  
1120 Wien

T + 43 664 544 00 39



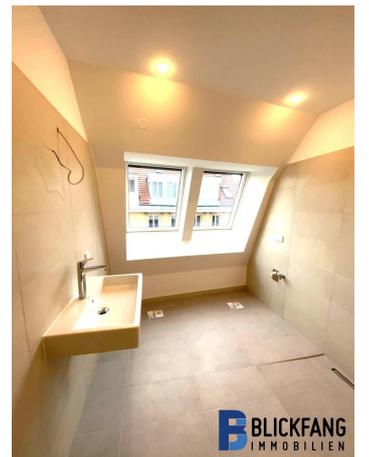
**B** BLICKFANG  
IMMOBILIEN



**B** BLICKFANG  
IMMOBILIEN



**B** BLICKFANG  
IMMOBILIEN





**B** BLICKFANG  
IMMOBILIEN



**B** BLICKFANG  
IMMOBILIEN



**B** BLICKFANG



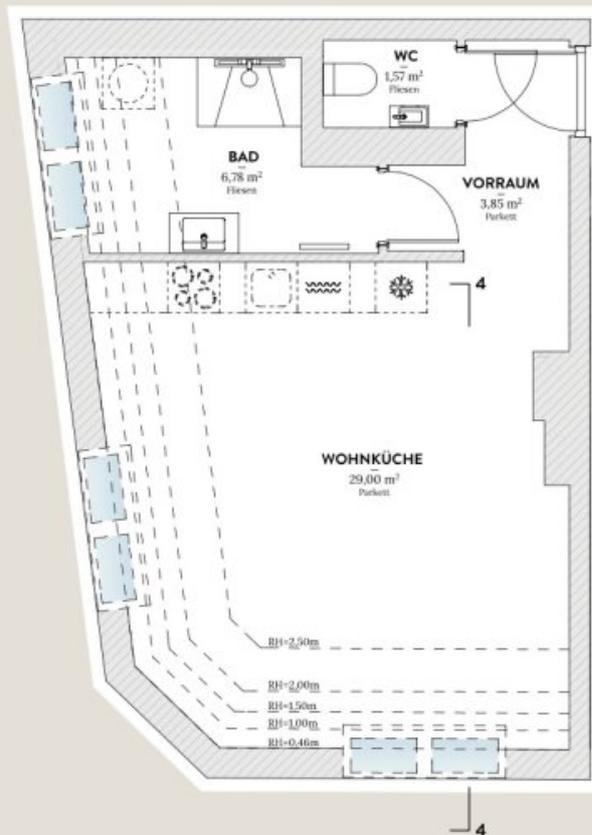
vermehr<sup>t</sup>  
home



TOP 31

1. Dachgeschoß

Vorraum	3,85 m <sup>2</sup>
Wohnküche	29,00 m <sup>2</sup>
Bad	6,78 m <sup>2</sup>
WC	1,57 m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>41,20 m<sup>2</sup></b>



Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Die Raumhöhe in den Aufenthaltsräumen beträgt mindestens 2,50 m sofern nicht anders angegeben. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich! Die Einrichtung und die Küche (exklusive Sanitär Möbel) sind illustrativ dargestellt und werden nicht geliefert. Für Abweichungen von diesem Plan übernimmt der Verkäufer keine Haftung.



**B** BLICKFANG  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

**Diese wunderschöne Liegenschaft in 1170 Wien ist ein Traum für alle, die nach einem modernen, ruhigen Zuhause suchen,**

**dass eine perfekte Kombination aus Komfort und Lage bietet.**

In der Blumengasse entstand ein Neubau mit vier Regelgeschossen und zwei Dachgeschossen, in welchen noch 5 Wohnungen verfügbar sind.

Die Immobilie bietet ein breites Angebotsspektrum für Wohnungssuchende: von gut geschnittenen Single-Appartements bis hin zu weitläufigen 99 m<sup>2</sup> großen Wohnungen ist alles dabei. In den zwei Untergeschossen befinden sich die Kellerabteile mit 16 Stellplätzen für die Bewohner.

Die Wohnungen bestechen durch ein ausgeklügeltes Wohnkonzept, große Fenster und die ruhige Lage. Die hofseitig gelegenen Wohnungen sind zusätzlich mit Balkonen ausgestattet, welche Raum für ein Frühstück im Freien oder Blumen- und Kräutertöpfe bieten. Im Dachgeschoss fallen die Wohnungen besonders großzügig aus, so profilieren sie sich durch geräumige Wohnküchen und Freiflächen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit Bus, Straßenbahn, U-Bahn und einem Bahnhof in der Nähe,

sodass Sie schnell und einfach in die Stadt oder zu anderen Zielen gelangen können.

In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Reihe von Annehmlichkeiten, darunter ein Arzt, eine Apotheke, eine Klinik,

eine Schule, ein Kindergarten, eine Höhere Schule, ein Supermarkt, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum.

Alles, was Sie brauchen, ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Machen Sie sich auf den Weg zu diesem wunderschönen Anwesen in 1170 Wien

und finden Sie Ihr neues Zuhause.

Genießen Sie die Annehmlichkeiten und die perfekte Kombination aus Komfort und Lage.

**Merkmale:**

- Parkettböden ( Eiche )
- Fußbodenheizung
- Dreifachverglasung ( Unternehmen Rekord )
- Küchengeräte ( Gorenje )
- Armaturen im Badezimmer ( Hans Grohe )
- große Verfließungen
- Komplette Einbauküche in jedem Objekt vorhanden
- Gas Zentralheizung
- zeitnahe Vermietung daher möglich

**Zum Verkauf gelangen ebenso 7 Tiefgaragen-stellplätze.**

Die Stellplätze befinden sich in der Tiefgarage im KG und können sofort in Kaufoption erworben werden.

Jeder Tiefgaragen-stellplatz bietet ausreichend Platz für Ihr Auto. Die Preise können Sie im

Anhang im Dokument "Verkaufsliste" entnehmen.

### **Lage / Infrastruktur:**

Dier 17. Wiener Gemeindebezirk liegt eingebettet zwischen dem Wienerwald und dem Gürtel mit der dahinterliegenden Innenstadt.

Für die Bebauung in Hernals ist die Vielfalt an unterschiedlichen Gebäuden charakteristisch. So mischen sich unter spätgründerzeitliche Wohnhausanlagen kommunale Bauten und alte Ortskerne mit Cottagehaus-Flair.

Aufgrund der zentralen Lage, ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz überdurchschnittlich gut. Zu Fuß erreicht man in nur ca. 6 Gehminuten die Straßenbahnlinie 43

und in ca. 11 Gehminuten die U Bahnstation Alser Strasse! In nur 25 Minuten gelangen Sie mit der Linie 43 rasch in das Stadtzentrum!

**Vermerk:** damit wir für Sie einen Besichtigungstermin organisieren können

bzw. aufgrund der Nachweispflicht gegenüber unserem Auftraggeber,

bitten wir Sie eine schriftliche Anfrage inkl. Ihrer vollständigen Kontaktdaten,

vollständige Adresse, inkl. Telefon- u. Mailadresse in unsere Kanzlei zu schicken.

( siehe Anfragebutton beim Inserat auf der Immobilienplattform )

Es werden nur vollständige Kontaktdaten bearbeitet.

Die Kontaktaufnahme bezüglich eines Besichtigungstermines kann nur über eine schriftliche Anfrage erfolgen.

Ihre Anfrage wird rasch bearbeitet!

**Sie suchen nach einer passenden Finanzierung für dieses Objekt?**

Nur ein gut informierter Kunde trifft gute Entscheidungen. Dieser Weisheit folgend, und um Ihnen Zeit und Geld zu sparen, bieten wir Ihnen eine umfassende Finanzierungsberatung – natürlich völlig unverbindlich und kostenfrei. Bei Interesse nehmen Sie gerne Kontakt mit mir auf - ich stelle den Kontakt zu unserem Finanzierungsprofi her, um einen persönlichen Termin für ein Beratungsgespräch zu vereinbaren.

Unser Ansatz: Sie werden über die Gegebenheiten des Österreichischen Gesamtmarktes im Bereich Finanzierungen genau informiert und beraten (Gesprächsdauer – je nach Fragen Ihrerseits ca. 1,5-2,5 Stunden) – Sie treffen Ihre Entscheidungen betreffend Laufzeit, Ratenhöhe, Fixzinsen und Höhe des Kreditbetrags – unser Partnerunternehmen setzt Ihre Kreditwünsche bestmöglich für Sie um.

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung, stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!**

Immobilienmakler

Herr Robert Huber

Tel.: [0664 544 0039](tel:06645440039)

E-mail: [robert.huber@blickfang-immobilien.at](mailto:robert.huber@blickfang-immobilien.at)

Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen Abgeber und Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

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 <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap