

**EIGENTUMSWOHNUNG mit 2-Zimmern-EIGENHEIM -  
HERNALS!**



**Objektnummer: 413**

**Eine Immobilie von Make of Home Vienna - Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kastnergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1901
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	41,39 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	41,39 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	41,39 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 130,17 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,78
Kaufpreis:	175.400,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.237,74 €
Betriebskosten:	71,15 €
USt.:	8,55 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Mag. Katharina Rög-Stöger

Make of Home Vienna  
Bandgasse 2-DG  
1070 Wien

H +43 664 3009595

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



ermin zur







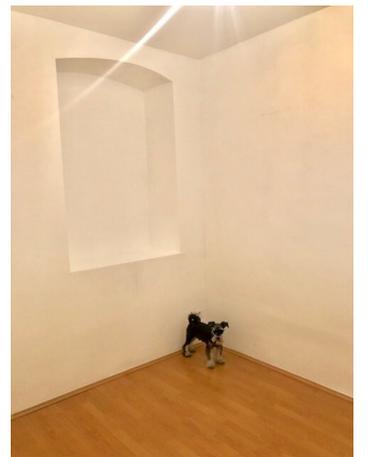








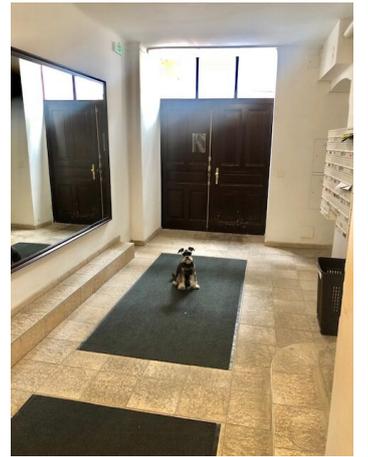




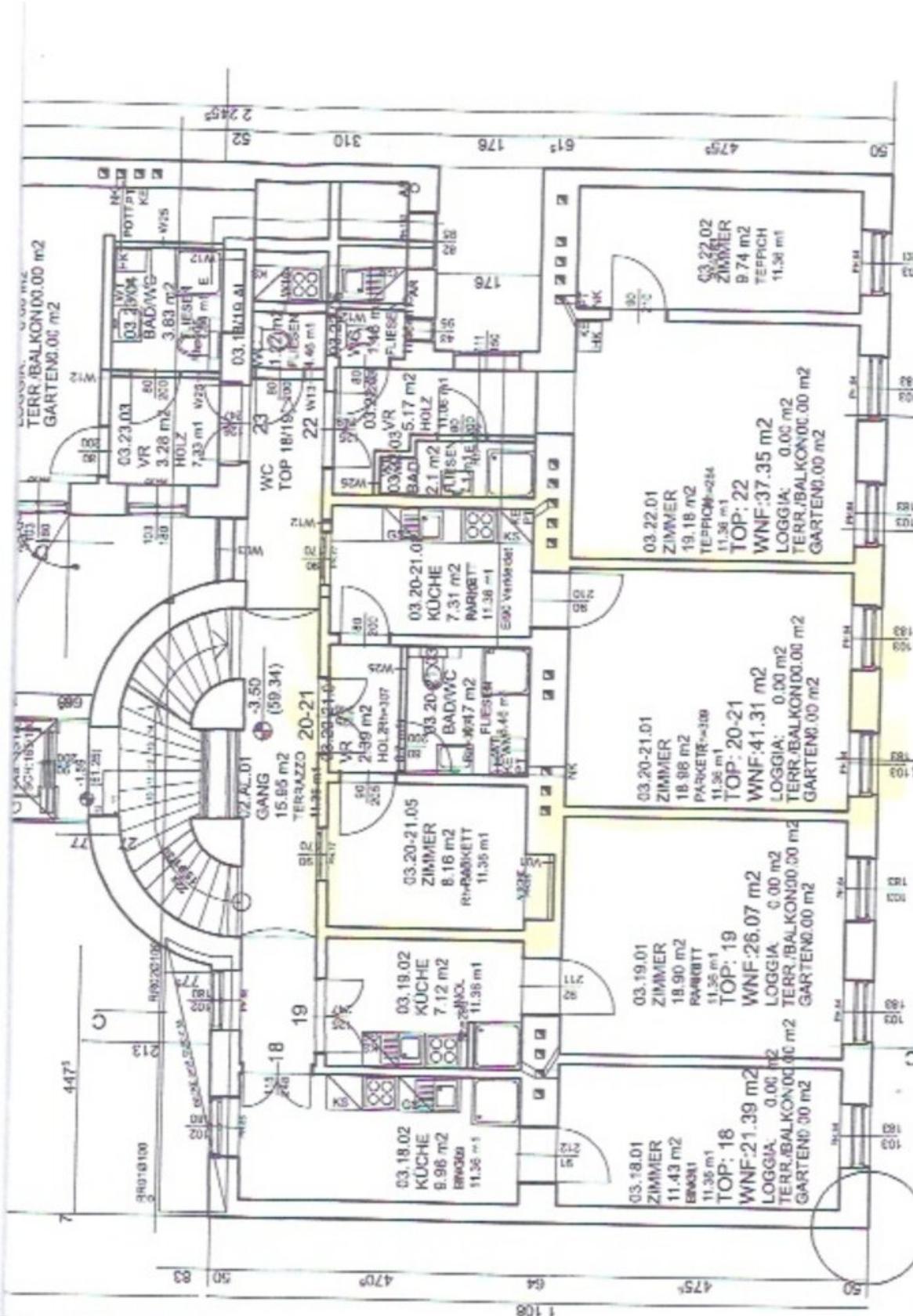












LOGGIA: 0.00 m<sup>2</sup>  
 TERR./BALKON: 0.00 m<sup>2</sup>  
 GARTEN: 0.00 m<sup>2</sup>

03.23.03  
 VR 3.28 m<sup>2</sup>  
 HOLZ 7.33 m<sup>2</sup>  
 03.18.10.01  
 WC 2.30 m<sup>2</sup>  
 TOP 18/19  
 FLIESEN 1.46 m<sup>2</sup>  
 22 W11  
 1.46 m<sup>2</sup>

03.20-21.01  
 KÜCHE 7.31 m<sup>2</sup>  
 PARKETT 11.36 m<sup>2</sup>  
 EIG. Vorkost

03.20-21.05  
 ZIMMER 8.16 m<sup>2</sup>  
 Parkett 11.36 m<sup>2</sup>

03.19.02  
 KÜCHE 7.12 m<sup>2</sup>  
 Parkett 11.36 m<sup>2</sup>

03.18.02  
 KÜCHE 8.96 m<sup>2</sup>  
 Parkett 11.36 m<sup>2</sup>

03.20-21.01  
 ZIMMER 18.96 m<sup>2</sup>  
 PARKETT 11.36 m<sup>2</sup>  
 TOP: 20-21  
 WNF: 41.31 m<sup>2</sup>  
 LOGGIA: 0.00 m<sup>2</sup>  
 TERR./BALKON: 0.00 m<sup>2</sup>  
 GARTEN: 0.00 m<sup>2</sup>

03.20-21.01  
 ZIMMER 18.96 m<sup>2</sup>  
 PARKETT 11.36 m<sup>2</sup>  
 TOP: 20-21  
 WNF: 41.31 m<sup>2</sup>  
 LOGGIA: 0.00 m<sup>2</sup>  
 TERR./BALKON: 0.00 m<sup>2</sup>  
 GARTEN: 0.00 m<sup>2</sup>

03.19.01  
 ZIMMER 18.90 m<sup>2</sup>  
 PARKETT 11.36 m<sup>2</sup>  
 TOP: 19  
 WNF: 26.07 m<sup>2</sup>  
 LOGGIA: 0.00 m<sup>2</sup>  
 TERR./BALKON: 0.00 m<sup>2</sup>  
 GARTEN: 0.00 m<sup>2</sup>

03.18.01  
 ZIMMER 11.43 m<sup>2</sup>  
 Parkett 11.36 m<sup>2</sup>  
 TOP: 18  
 WNF: 21.39 m<sup>2</sup>  
 LOGGIA: 0.00 m<sup>2</sup>  
 TERR./BALKON: 0.00 m<sup>2</sup>  
 GARTEN: 0.00 m<sup>2</sup>

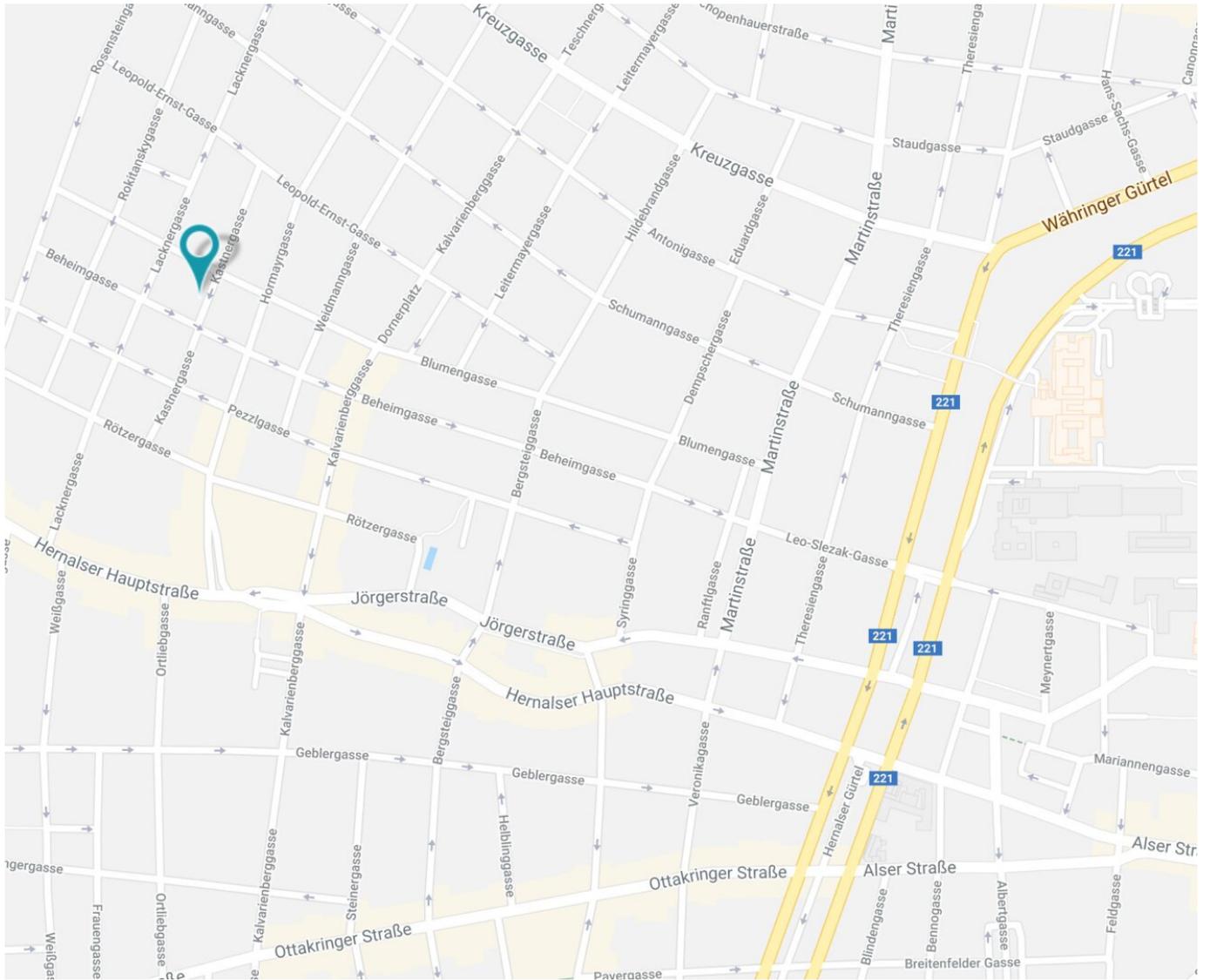
03.22.01  
 ZIMMER 19.18 m<sup>2</sup>  
 Parkett 11.36 m<sup>2</sup>  
 TOP: 22  
 WNF: 37.35 m<sup>2</sup>  
 LOGGIA: 0.00 m<sup>2</sup>  
 TERR./BALKON: 0.00 m<sup>2</sup>  
 GARTEN: 0.00 m<sup>2</sup>

03.22.02  
 ZIMMER 9.74 m<sup>2</sup>  
 Terrich 11.36 m<sup>2</sup>

03.20-21.01  
 ZIMMER 18.96 m<sup>2</sup>  
 PARKETT 11.36 m<sup>2</sup>  
 TOP: 20-21  
 WNF: 41.31 m<sup>2</sup>  
 LOGGIA: 0.00 m<sup>2</sup>  
 TERR./BALKON: 0.00 m<sup>2</sup>  
 GARTEN: 0.00 m<sup>2</sup>

03.20-21.01  
 ZIMMER 18.96 m<sup>2</sup>  
 PARKETT 11.36 m<sup>2</sup>  
 TOP: 20-21  
 WNF: 41.31 m<sup>2</sup>  
 LOGGIA: 0.00 m<sup>2</sup>  
 TERR./BALKON: 0.00 m<sup>2</sup>  
 GARTEN: 0.00 m<sup>2</sup>

03.20-21.01  
 ZIMMER 18.96 m<sup>2</sup>  
 PARKETT 11.36 m<sup>2</sup>  
 TOP: 20-21  
 WNF: 41.31 m<sup>2</sup>  
 LOGGIA: 0.00 m<sup>2</sup>  
 TERR./BALKON: 0.00 m<sup>2</sup>  
 GARTEN: 0.00 m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

### **EIGENTUMSWOHNUNG mit 2-Zimmern- EIGENHEIM - HERNALS!**

Zum Verkauf gelang diese tolle & herrliche, ruhig gelegene und renovierte **2-Zimmer Single- oder Pärchen-Wohnung** in einem gepflegten Jahrhundertwände-Wohnhause - **Top Lage von Hernal!**

Das Haus befindet sich in einer verkehrsarmen Zone in der Nähe des ELTERLEINPLATZ und Hernalser Hauptstraße..

Öffentliche Verkehrsanbindungen sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Wohnung selbst befindet sich in einem stilgerecht sanierten Grunderzeithause im 4.OG, selbstverständlich mit Lift erreichbar, der aus dem Zwischen-Geschoss verfügbar ist!

Diese tolle 2-Zimmer Wohnung besteht aus **folgenden Räumlichkeiten:**

- Eingangsbereich / Vorzimmer,
- kleine Schlafzimmer:
- großem Wohnzimmer;
- großzügige separate Küche, inkl. alle Einbaugeräte;
- geräumiger Bad mit WC, Handwaschbecken, Eck-Dusche und Waschmaschinen-Anschluss;

Alle Wohnräume sind mit Holzböden ausgestattet. Wohnungs-Engangsbereich, Bad, Küche und Vorzimmer sind mit hochwertigen Fliesen ausgestattet. Die gekonnte Anordnung der Fensterelemente garantiert sonniges Wohnen und Leben in einem wunderschönen Eigenheim!

**KAUFPREIS: € 175.400,-- lastenfrei!** (Wohnungseigentum).

Vermittlungs-Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch / Besichtigung bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch diese tolle Wohnung **Ihr EIGENHEIM !**

Nach Erhalt eines zumindest Indikativen Anbots, können weitere Detaildaten übermittelt werden.

Bitte, bedenken Sie, dass nur eine ausführliche Innen- und Außenbesichtigung Ihnen einen umfassenden Eindruck zu unserem Angebot vermitteln kann....

**Besichtigungen sind jederzeit möglich, auch am Wochenende mit vorherigen Terminvereinbarung mit Frau Katharina Rög-Stöger unter der Tel.Nr.: +43 664 3009595.**

***Alle unsere Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen des Verkäufers/Eigentümers. Diesbezüglich übernehmen wir keine Haftung und keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Es besteht kein Nahverhältnis zum Abgeber. Weiters wird festgehalten, dass die FA: MAKE of H-OME real Estate GmbH, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauches als Doppelmakler tätig ist. Der Anspruch auf das Makler-Vermittlungs-Honorar entsteht bei Willensübereinkunft. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet!***

*„Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen zugesendet bekommen, erhalten Sie eine Mail in der Sie diese beiden Punkte bestätigen müssen. Vielen Dank für Ihr Vertrauen!“*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap