

**MODERNE 2 ZIMMER MIT GROSSER TERRASSE NAHE  
ELTERLEINPLATZ (U5, 43er)**



**Objektnummer: 1693/66**

**Eine Immobilie von ICONIA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien, Hernals
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	56,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 95,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,63
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	148,38 €
<b>USt.:</b>	29,68 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

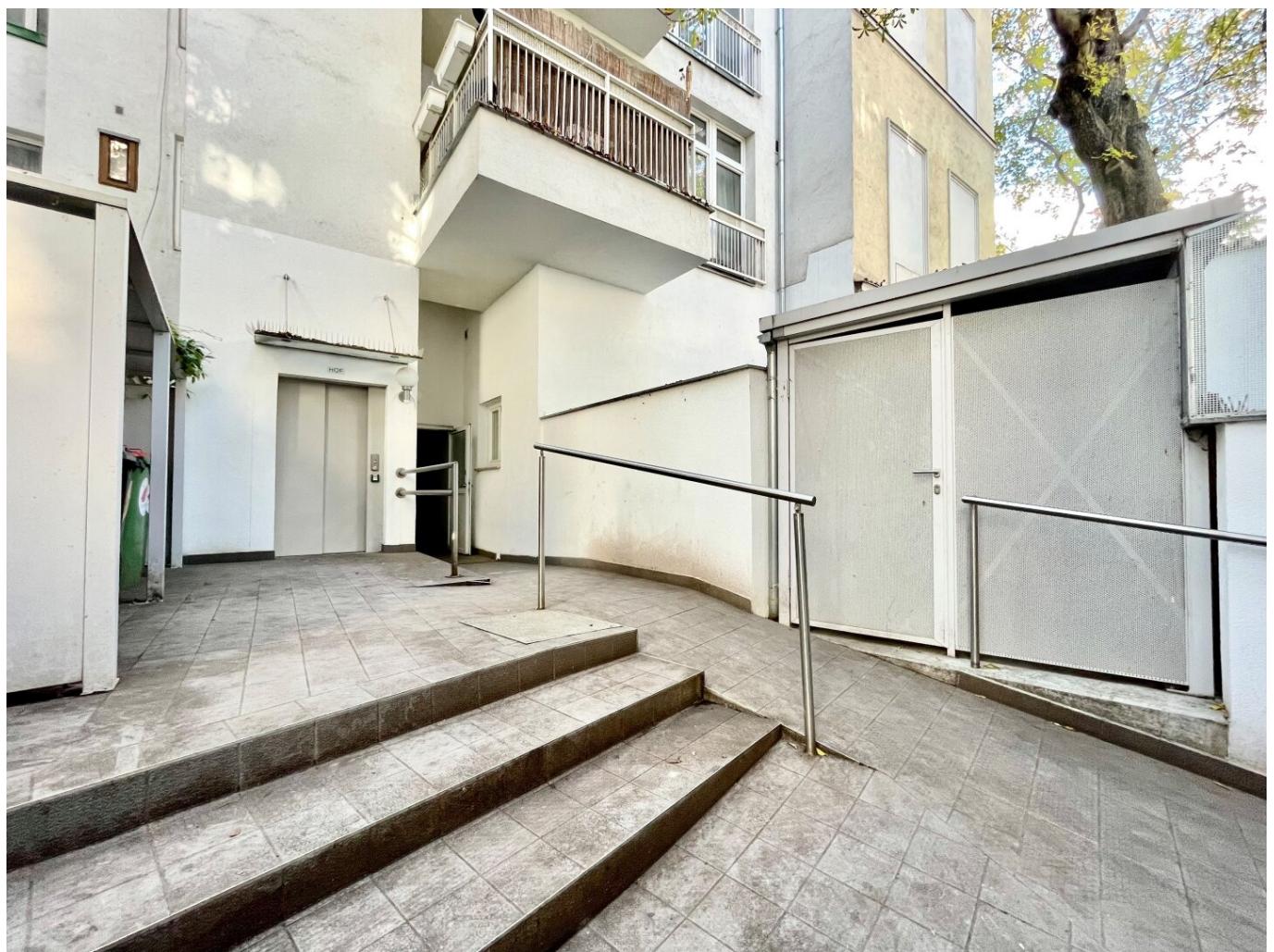


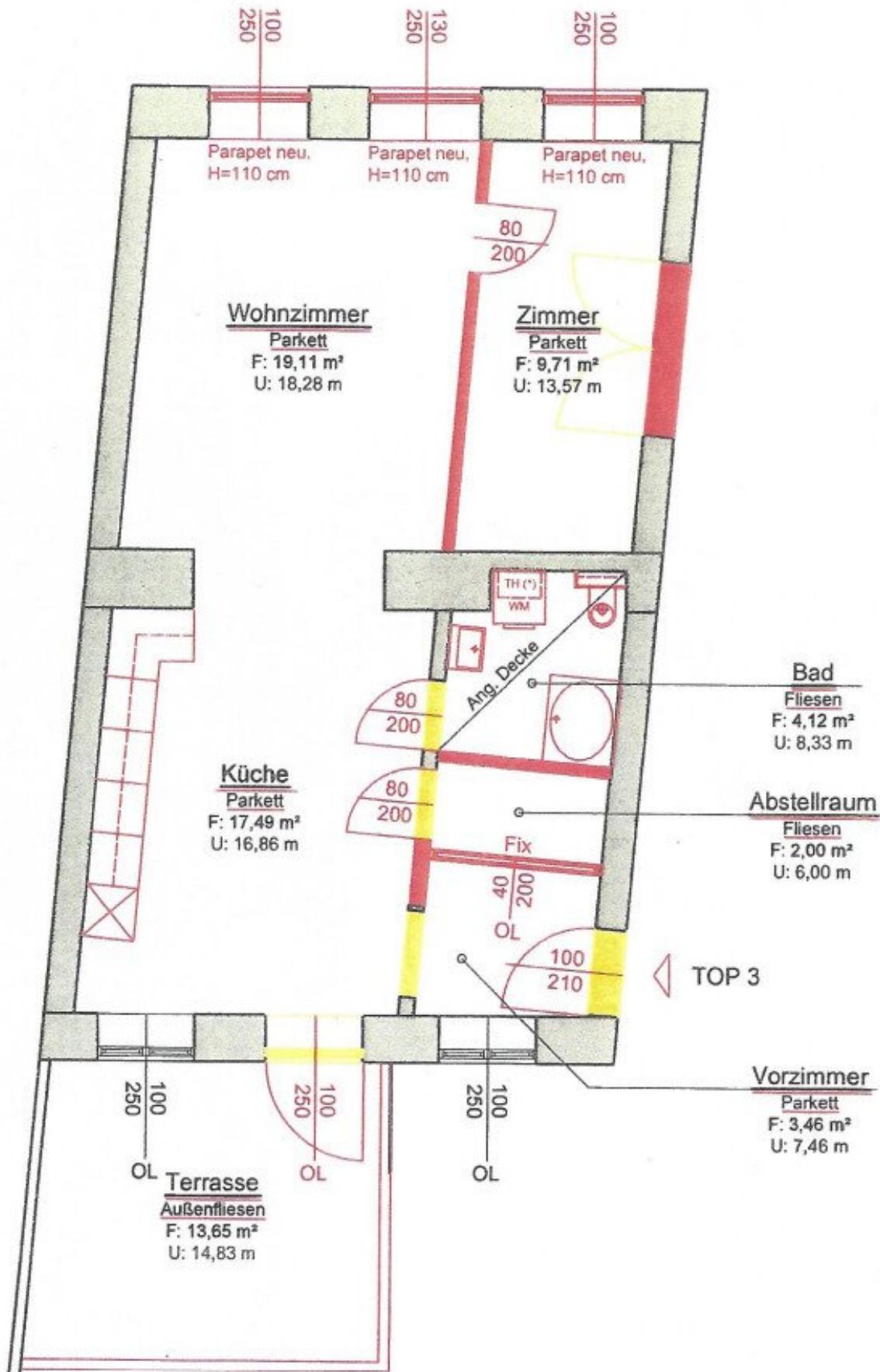
**Clemens Gamlisch**

ICONIA GmbH  
Kärntner Ring 10 / 2a









## Objektbeschreibung

Diese **schöne 2-Zimmer Wohnung** befindet sich in einem **modernisierten Gründerzeithaus aus der Jahrhundertwende**. Das Objekt besticht durch die **perfekte Raumaufteilung**, die **großzügige Terrasse**, sowie die **ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung**. In unmittelbarer Nähe befindet sich der **Elterleinplatz** sowie das **älteste bestehende Hallenbad Wiens - das Jörgerbad**. In nur **wenigen Gehminuten** erreichen Sie die **U6 Station Alserstraße** sowie zukünftig die **U5 Station Elterleinplatz**. Wenige Schritte entfernt fährt die **Straßenbahnlinie 43**, die Sie direkt in die **Wiener Innenstadt** führt.

**Die 2-Zimmer-Einheit erstreckt sich auf ca. 57m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt:**

- Vorzimmer
- großes Wohn-/Esszimmer mit offener Küche
- Terrasse (ca. 14m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer
- modernes Bad mit Dusche, WC und Waschmaschine
- Abstellraum

**Die Ausstattung lässt auch keine Wünsche offen:**

- moderne Küche inkl. Geräten
- moderne Fliesen im Bad, Abstellraum und Vorzimmer
- Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung
- Gegensprechanlage

Im Innenhof des Hauses befindet sich ein abschließbarer Fahrradabstellplatz.

**OPTIONAL kann zusätzlich auch das darunter liegende Lager mit ca. 50m<sup>2</sup> um EUR 20.000,- erworben werden.**

**Kosten:**

- **KP: EUR 249.000,-**
- monatliche Betriebskosten: **EUR 178,06 inkl. USt.**
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 60,26**
- **Gesamt: EUR 238,32**
- Provision: **3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.**

**Kontakt:**

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter [clemens.gamlich@iconia.at](mailto:clemens.gamlich@iconia.at)

Weitere Objekte auf: [www.iconia.at](http://www.iconia.at)

**Haftungsausschluss:**

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von

unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **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