

## **Wunderbarer Stilaltbau- 5 Zimmer-Wohnung in tollem Haus**



**Objektnummer: 5570/529**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Hernalser Hauptstraße    |
| Art:              | Wohnung - Etage          |
| Land:             | Österreich               |
| PLZ/Ort:          | 1170 Wien                |
| Baujahr:          | 1900                     |
| Zustand:          | Teil_vollrenovierungsbed |
| Alter:            | Altbau                   |
| Wohnfläche:       | 102,47 m²                |
| Nutzfläche:       | 102,47 m²                |
| Zimmer:           | 5                        |
| Bäder:            | 1                        |
| WC:               | 1                        |
| Heizwärmebedarf:  | F 139,40 kWh / m² * a    |
| Kaufpreis:        | 398.789,00 €             |
| Betriebskosten:   | 215,18 €                 |
| USt.:             | 21,52 €                  |
| Provisionsangabe: |                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

T +43 6605195782

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







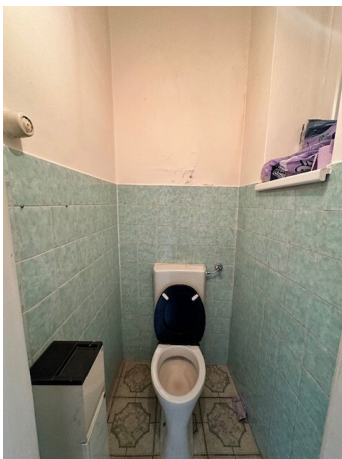




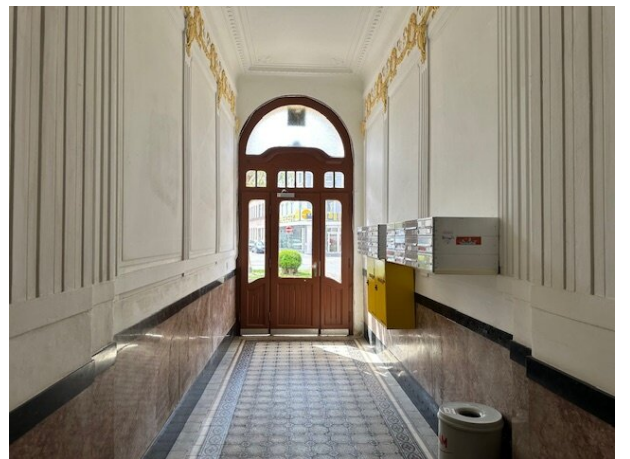
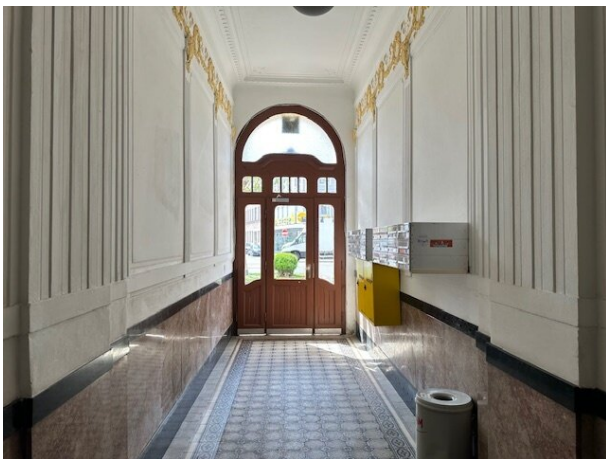












## Objektbeschreibung

Diese großzügige **5-Zimmer-Eigentumswohnung** befindet sich im begehrten **17. Bezirk** und bietet Ihnen auf **100,7 m<sup>2</sup>** vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Mit diesem Kaufpreis erwerben Sie nicht nur eine Wohnung, sondern ein Zuhause, das darauf wartet, von Ihnen neu gestaltet zu werden. Die Wohnung im **2. Obergeschoss** eines charmanten Altbaus bietet Ihnen mit ihren fünf Zimmern ausreichend Platz für Ihre Familie oder Ihr Homeoffice.

Die Wohnung ist **renovierungsbedürftig**, was Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihre ganz persönlichen Wohnräume zu verwirklichen. Stellen Sie sich vor, wie Sie die hellen Räume mit Flügel- und Stuckelementen nach Ihren Wünschen gestalten! Die bereits vorhandene **Einbauküche** bietet eine solide Grundlage, während die Kombination aus Fliesen und Parkettböden sowohl stilvoll als auch funktional ist.

Das Badezimmer ist mit einer **Badewanne** ausgestattet und lädt zum Entspannen ein. Auch die separate Toilette sorgt für zusätzlichen Komfort. Die **Flügeltüren** verleihen der Wohnung einen eleganten Charme und unterstreichen das Flair des Altbaus.

Die **Verkehrsanbindung** ist exzellent – Bus, U-Bahn, Straßenbahn und der Bahnhof sind in kürzester Zeit erreichbar. Damit sind Sie bestens vernetzt und können Wien optimal erkunden.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl an **Annehmlichkeiten**, die Ihren Alltag bereichern werden. In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken, Kliniken sowie Schulen und Kindergärten. Für den Einkauf des täglichen Bedarfs stehen Ihnen Supermärkte und eine Bäckerei zur Verfügung. Das nahegelegene Einkaufszentrum sorgt dafür, dass Sie alles, was Sie benötigen, bequem fußläufig erreichen können.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, eine renovierungsbedürftige Wohnung in einem der **aufstrebendsten Stadtteile Wiens** zu erwerben. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen. Vereinbaren Sie noch heute einen **Besichtigungstermin** und entdecken Sie, wie Sie hier in Wien Ihren Wohnraum verwirklichen können!

ganz nach Ihren Vorstellungen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie, wie Sie hier in Wien Ihren Wohnraum verwirklichen können!

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap