Wien Hernals: 80 m² Raumwunder - Stadtleben & Ruhe vereint, Raumreserve inklusive!



Objektnummer: 8014/296

Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 1170 Wien

Baujahr:1960Zustand:GepflegtAlter:NeubauWohnfläche:80,08 m²Zimmer:3,50

 Zimmer:
 3

 Bäder:
 1

 WC:
 1

Heizwärmebedarf: D 114,40 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: D 2,23

 Kaufpreis:
 330.000,00 €

 Betriebskosten:
 203,40 €

 USt.:
 20,34 €

Ihr Ansprechpartner



BA Rafaela Simic

FiFu24 Immobilien GmbH Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien 1100 Wien

T +43 6763802529 H +43 6763802529

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





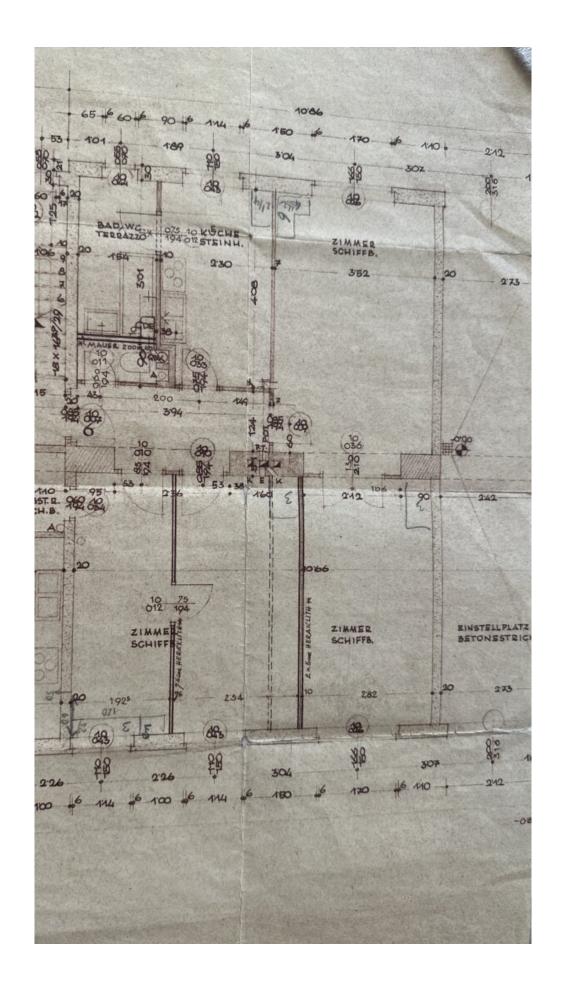












Objektbeschreibung

Eckdaten:

Kaufpreis: 330.000 €

Wohnfläche: ca. 80,08 m²

Baujahr: 1960 – gepflegter Neubau

Highlights dieser Immobilie

- ? Zentral begehbare 80,08 m² Wohnfläche optimal für Familien, Paare oder als WG
- ? **Großes Wohnzimmer** mit Möglichkeit zur Raumteilung schaffen Sie ein weiteres Zimmer nach Ihren Bedürfnissen!
- ? Helle Räume mit großzügigen Fensterflächen
- ? Gepflegter Zustand mit Laminatböden und Einbauküche
- ? Ruhige Lage in einer beliebten Wohngegend

Gestalten Sie Ihr Zuhause

Diese Wohnung überzeugt nicht nur mit ihrer Größe und dem durchdachten Grundriss, sondern auch mit ihrer Flexibilität.

Das aktuell offene, großzügige Wohnzimmer (ursprünglich 2 Räume) bietet die Möglichkeit, bei Bedarf ein zusätzliches Zimmer abzutrennen – ideal für ein Homeoffice, Kinderzimmer oder Gästezimmer.

Top-Lage im 17. Bezirk

- Ruhige Seitenstraße mit bester Infrastruktur
- Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie fußläufig erreichbar
- Naherholungsgebiete und Freizeitangebote in der Nähe

Kosten im Überblick

• Kaufpreis: 330.000 €

• Monatliche Kosten:

• Betriebskosten: ca. 223,74 €

• Reparaturrücklage: ca. 87,64 €

Das Besondere

Diese Wohnung bietet nicht nur viel Raum – sondern auch Raum für Ihre Ideen. Mit geringem Aufwand kann der Grundriss wieder verändert werden, um ein zusätzliches Zimmer zu schaffen. Ein echtes **Potenzial-Plus**, das Sie selten finden!

Besichtigung & Kontakt

Erleben Sie das Potenzial dieser Wohnung live bei einer persönlichen Besichtigung. Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

? Rafaela Simic, BA

Konzessionierte Immobilienmaklerin

? 0676 3802529

? r.simic@immofuchsgruppe.com

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.500m Höhere Schule <1.500m

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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap