

## Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in 1160 Wien



**Objektnummer: 7690/76**

**Eine Immobilie von Knauss Immobilien & Investment**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,88
<b>Kaufpreis:</b>	355.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	132,91 €
<b>USt.:</b>	13,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Fabian Knauss

Knauss Immobilien & Investments  
Feldgasse 15  
2463 Gallbrunn

T +43 676 795 90 06







# EIGENTUMSWOHNUNG

HYRTLASSE 4, 1160 WIEN

HYRTLASSE

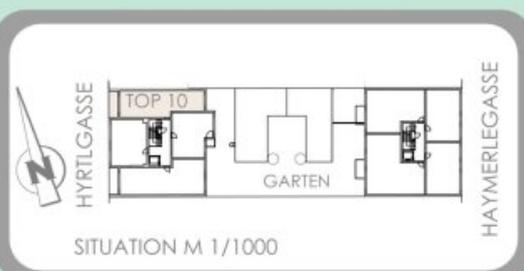


GARTEN

## TOP 10 2. STOCK

WNFL  
60,27 m<sup>2</sup>

WOHNKÜCHE	24,44 m <sup>2</sup>
KOCHNISCHE	3,96 m <sup>2</sup>
ZIMMER	12,13 m <sup>2</sup>
VORRAUM	7,51 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	1,35 m <sup>2</sup>
BAD/WC	4,59 m <sup>2</sup>
LOGGIA	6,29 m <sup>2</sup>



Wohnnutzfläche inkl. Loggia, bzw. Veranda

DIE IM PLAN EINGEZEICHNETEN MÖBEL DIENEN ZUR ILLUSTRATION, ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN, FÜR DIE HERSTELLUNG VON EINBAUMÖBELN UNGEEIGNET.

## Objektbeschreibung

### Eigentumswohnungen in 1160 Wien – Haymerlegasse 5 & Hyrtlgasse 4

In einer gepflegten Wohnanlage aus 2008/2009, gelegen in einer ruhigen Seitengasse nahe der Gablenzgasse, stehen mehrere attraktive Neubauwohnungen zum Kauf. Die Anlage besteht aus zwei Stiegen, die über einen gemeinsamen Innenhof miteinander verbunden sind – ideal für alle, die Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Die Lage bietet eine ausgewogene Mischung aus urbanem Leben und erholsamen Rückzugsmöglichkeiten. Der beliebte 7. Bezirk und das Stadtzentrum sind rasch erreichbar, während Wilhelminenberg, Steinhofgründe und weitere Grünbereiche in der Nähe zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen.

Die U3-Station „**Burggasse/Stadthalle**“ ist in rund 10 Minuten zu Fuß erreichbar und sorgt für eine bequeme Anbindung in viele Teile Wiens.

### Ausstattung

- Moderne, komplett ausgestattete Küchen
- Zu jeder Wohnung ein separates Kellerabteil
- Tiefgarage mit Hebebühnenstellplätzen
- Personenlift pro Stiege
- Abstellräume für Kinderwägen und Fahrräder im Keller
- Praktische Paket- und Postfächer im Eingangsbereich

### Verkehrsanbindung

- **U-Bahn:** U3 & U6
- **Straßenbahn:** 9 und 46
- **Bus:** 10A und 48A

Durch diese Kombination ist eine schnelle und unkomplizierte Mobilität innerhalb der Stadt gewährleistet.

## **Nahversorgung & Umgebung**

Alles, was man im Alltag braucht, findet sich in unmittelbarer Nähe:

- **Lugner City** mit Shopping, Gastronomie und Freizeitangeboten
- **Supermärkte** wie Billa, Hofer und Spar in Gehweite
- **Brunnenmarkt und Yppenplatz** – vielfältiges kulinarisches Angebot und lebendiges Marktgeschehen

Darüber hinaus stehen Schulen, Kindergärten, Apotheken und diverse ärztliche Einrichtungen in der Umgebung zur Verfügung.

## **Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz: EUR 7.000,-**

**Weitere Informationen finden Sie in unserer Preisliste.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fabian-knauss.service.immo/registrieren/de) - <https://fabian-knauss.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap