

Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Garage | Wohnen auf höchstem Niveau in Wien



Wohnung - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 3887

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,03 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 70,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	880.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	8.541,20 €
Betriebskosten:	247,44 €
Heizkosten:	257,24 €
USt.:	78,08 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Boro Mitranic

NESTOR Immobilien Gr
Wagramerstraße 102
1220 Wien

T +43 699 11694630
H +43 699 11694630

Gerne stehe ich Ihnen für
Verfügung.



angstermin zur

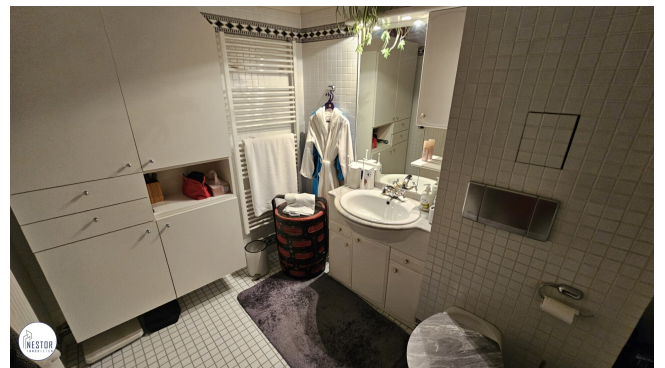


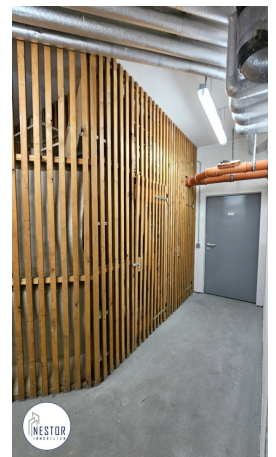














@IMMONESTOR

PRO TIPP BIS ZU 2500€

SIE VERKAUFEN EINE IMMOBILIE
ODER KENNEN JEMANDEN?
VERDIENEN SIE PRO TIPP DER ZUM
ERFOLG FÜHRT BIS ZU 2500€

WEITERE INFOS:
BORO@IMMONESTOR.AT | +43 699 / 116 94 630



Objektbeschreibung

Stilvolle 4-Zimmer-**Wohnung** mit Loggia & **Garage** - Wohnen auf höchstem Niveau in Wien

www.immonestor.at - Weitere ähnliche **Immobilien** finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2500 Euro für jeden Tipp kassieren!

Willkommen in Ihrer neuen **Traumwohnung** im begehrten 17. Bezirk! Diese elegante **4-Zimmer-Wohnung** vereint großzügigen Wohnkomfort, stilvolle Ausstattung und eine ausgezeichnete Lage – ein Zuhause, das sowohl durch seine **Qualität** als auch durch seine Details überzeugt.

Auf rund **103 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Ambiente mit durchdachter Raumaufteilung. Der offene Wohnbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Loggia ist das Herzstück der Wohnung und bietet Ihnen den perfekten Platz zum Entspannen und Genießen.

Ein besonderes Highlight: Der **im Kaufpreis inkludierte Garagenplatz**, der Ihnen komfortables Parken mitten in Wien garantiert.

Raumaufteilung im Detail:

- Vorraum: ca. 8,85 m², repräsentativer Empfangsbereich
- Wohnzimmer: ca. 31,77 m², hell & großzügig, mit Kaminanschluss und Zugang zur Loggia
- 2 Schlafzimmer: ca. 14,04 m² & ca. 11,86 m², ruhig gelegen und vielseitig nutzbar
- Kinderzimmer/Esszimmer (aktuell offen zum Wohnzimmer gestaltet): ca. 9,60 m²
- Küche: ca. 6,50 m², hochwertige Einbauküche (Bosch, Siemens, Neff) mit sämtlichen Elektrogeräten

- Vorraum zu Bad und Schlafzimmern: ca. 5,70 m², praktischer Stauraum
- Gästebad: ca. 4,38 m², mit Dusche & WC
- Bad: ca. 4,88 m², mit Wanne, WC & Waschmaschinenanschluss
- Loggia: ca. 5,45 m², nach Süden ausgerichtet für sonnige Stunden
- Kellerabteil: ca. 4 m²

Ausstattung & Highlights

- Stilvolle Kombination aus **Parkett & hochwertigen Fliesen**
- **Loggia mit Südausrichtung** für viel Licht & Lebensqualität
- Kaminanschluss im Wohnzimmer
- Ambientebeleuchtung in der gesamten Wohnung
- Badezimmer mit eleganter Ausstattung
- Hochwertige **Sicherheitstüre** (Adlo, 2020) mit 15-facher Tresorverriegelung & Brandschutz
- Teilmöblierung im Kaufpreis enthalten
- **1 Garagenplatz inkludiert**
- Fahrradraum, Kinderwagenraum sowie Waschraum mit modernen Wasch- und Trockengeräten im Haus
- Begrünter Gemeinschaftshof zur Mitbenutzung

Lage – urban & lebenswert

Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum AKH Wien / Michelbeuern. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien – sind fußläufig erreichbar. Einkaufszentren, Banken und Post sind ebenso in der Umgebung.

Dank U-Bahn, Straßenbahn und Bus genießen Sie eine schnelle und direkte Anbindung ins Wiener Stadtzentrum und darüber hinaus.

Kaufpreis: € 880.000 (inkl. Teilmöblierung und 1 Garagenplatz)

BK: ca. € 715,04 (inkl. USt., Garage, Rücklage, Heizung & Warmwasser) –
effektiv durch Guthaben nur ca. € 620,-.

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Finanzierungshilfe wird geboten.

? Als Erste(r) informiert!

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: service.immonestor.at

Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere
Auskünfte wenden Sie sich an:

Herr

Boro MITRANIC, akad. IM

Tel.: +43 699 / 11 69 46 30

E-Mail: boro@immonestor.at

Wagramerstraße 102, 1220 Wien

www.immonestor.at

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen.

INVESTIEREN statt SPEKULIEREN!

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Die Möblierung und Dekoration in den Bildern kann teilweise durch Virtual Staging digital ergänzt worden sein und dient der besseren Veranschaulichung der Raumwirkung.

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://service.immonestor.at/registrieren/de) - <https://service.immonestor.at/registrieren/de>

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 <1.000m

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