

## Traumhaftes Wohnen: Bungalow mit Pool & zusätzlichem Grundstück



**Objektnummer: 21056**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Korngasse 32+
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	2002
Alter:	Neubau
Heizwärmebedarf:	D 90,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	2.840.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Petra Krapfenbauer

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 57

H +43 660 83 23 658

F +43 1 607 55 80

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







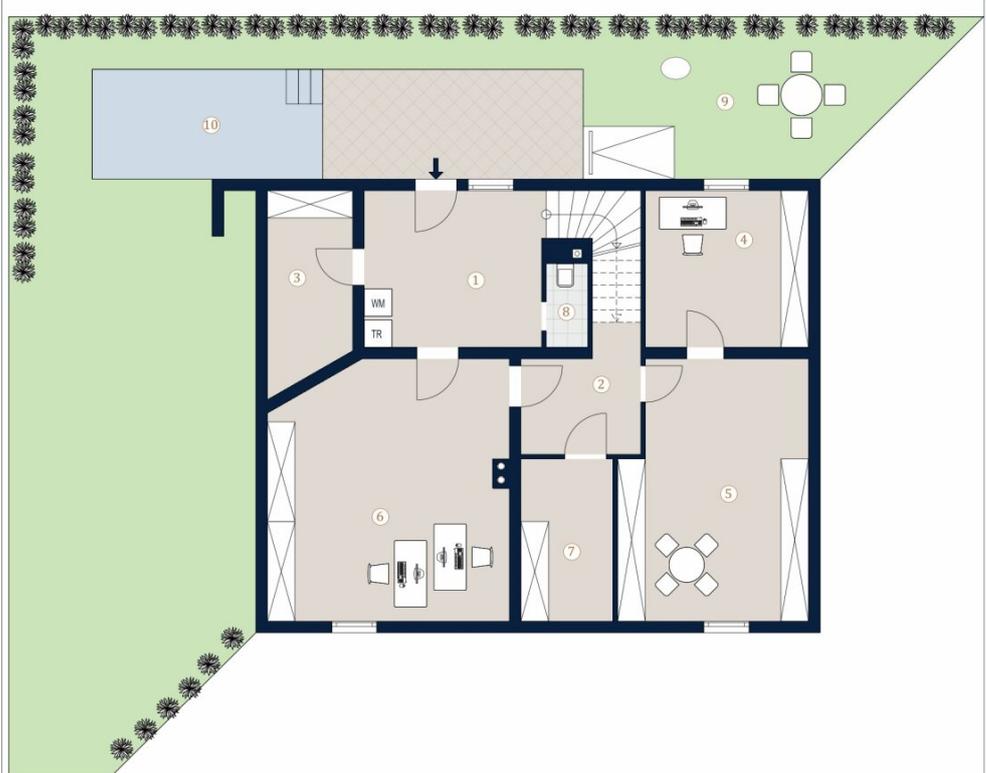


**Korngasse**  
1170 Wien

KG

Grundstücksfläche 614,00 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche 88,86 m<sup>2</sup>  
Terrasse 14,17 m<sup>2</sup>  
Kellergeschoss 100,32 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Abstellraum
- 3 Lager/Technik
- 4 Büro
- 5 Stüberl
- 6 Werkstatt
- 7 Technik
- 8 WC
- 9 Garten
- 10 Pool



Bei Immobilien zu Hause.

## Korngasse 1170 Wien

EG

Grundstücksfläche	614,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	88,86 m <sup>2</sup>
Terrasse	14,17 m <sup>2</sup>
Kellergeschoss	100,32 m <sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Wohnen/Essen
- 3 Küche
- 4 WC
- 5 Bad
- 6 Zimmer 1
- 7 Zimmer 2
- 8 Garage
- 9 Terrasse / Garten



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

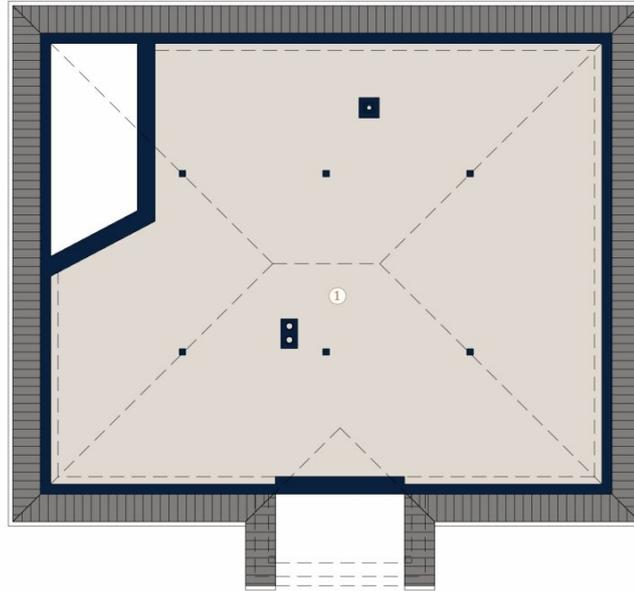
Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtische Maße sind Rohbaumaße.

**Korngasse**  
1170 Wien

DG

Grundstücksfläche	614,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	89,86 m <sup>2</sup>
Terrasse	14,17 m <sup>2</sup>
Kellergeschoss	100,32 m <sup>2</sup>

1 Dachboden

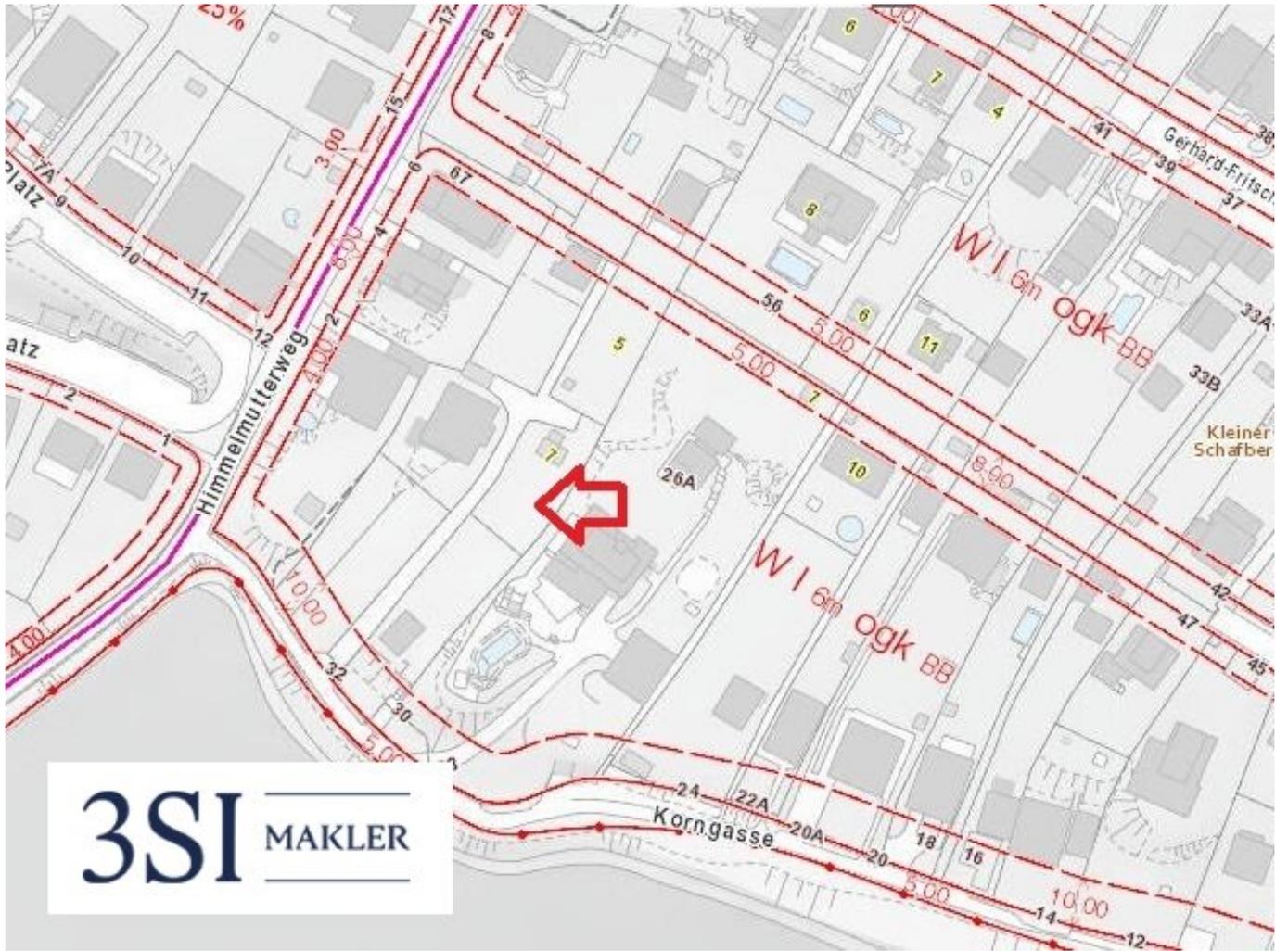


A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.



**3SI** MAKLER



**3SI** MAKLER

## Objektbeschreibung

Dieses besondere Angebot vereint alles, was Wohnen zur Wohlfühloase macht, der charmante Bungalow empfängt Sie mit ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich mit Kachelofen und zwei hellen Zimmern. Von der großzügigen Terrasse gelangen Sie direkt in den liebevoll angelegten Garten – hier erwarten Sie sonnige Stunden, entspannte Nachmittage und ein Pool mit Gegenstromanlage für Erfrischung, Fitness und Badespaß.

Der Wohnkeller bietet zusätzlichen Raum für Gäste, Homeoffice oder Hobbys und führt ebenfalls hinaus ins Grüne. Bei Bedarf kann das Haus um ein weiteres Stockwerk erweitert werden.

Das angrenzende Baugrundstück eröffnet Ihnen weitere Möglichkeiten, nutzen Sie es als erweiterten Garten oder verwirklichen Sie den Traum von einem zusätzlichen Haus. Durch die bestehende Aufschließung und die klare Flächenwidmung sind Ihrer Fantasie kaum Grenzen gesetzt. Gerne informiere ich Sie ausführlich über die vorhandenen Optionen

Genießen Sie hier das Beste aus zwei Welten – Ruhe, Natur und privaten Rückzugsort kombiniert mit der Nähe zur Stadt Wien.

### Lage:

Das Einfamilienhaus befindet sich im 17. Wiener Gemeindebezirk Hernals – einer der beliebtesten Wohngegenden, die urbanes Leben mit Naturverbundenheit verbindet. Die Lage zeichnet sich durch ihre ruhige und grüne Umgebung aus, während die Wiener Innenstadt dennoch in kurzer Zeit erreichbar bleibt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch das vielfältige Gastronomieangebot und charmante Lokale im Bezirk laden zum Genießen ein.

Für Erholung und Freizeit bieten die nahegelegenen Ausläufer des Wienerwalds zahlreiche Möglichkeiten zum Spazieren, Wandern oder Sporteln im Grünen. Öffentliche Verkehrsanbindungen – Straßenbahn und Bus – sorgen für eine rasche Verbindung ins Stadtzentrum, sodass Sie sowohl die Vorzüge der Natur als auch die Annehmlichkeiten der Stadt jederzeit genießen können.

### Nebenkosten:

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen

Informationen an Dritte weitergeben.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <400m

Apotheke <475m

Klinik <1.150m

Krankenhaus <525m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.025m

Kindergarten <550m

Universität <1.850m

Höhere Schule <2.225m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <625m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.450m

Bank <1.500m

Post <625m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <450m

U-Bahn <1.600m

Bahnhof <1.475m

Autobahnanschluss <4.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap