

## Ihre persönliche Wohlfühloase – Bungalow mit Garten und Pool



**Objektnummer: 21045**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Korngasse 32
Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	2002
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,86 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	189,18 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 90,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	1.690.000,00 €
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







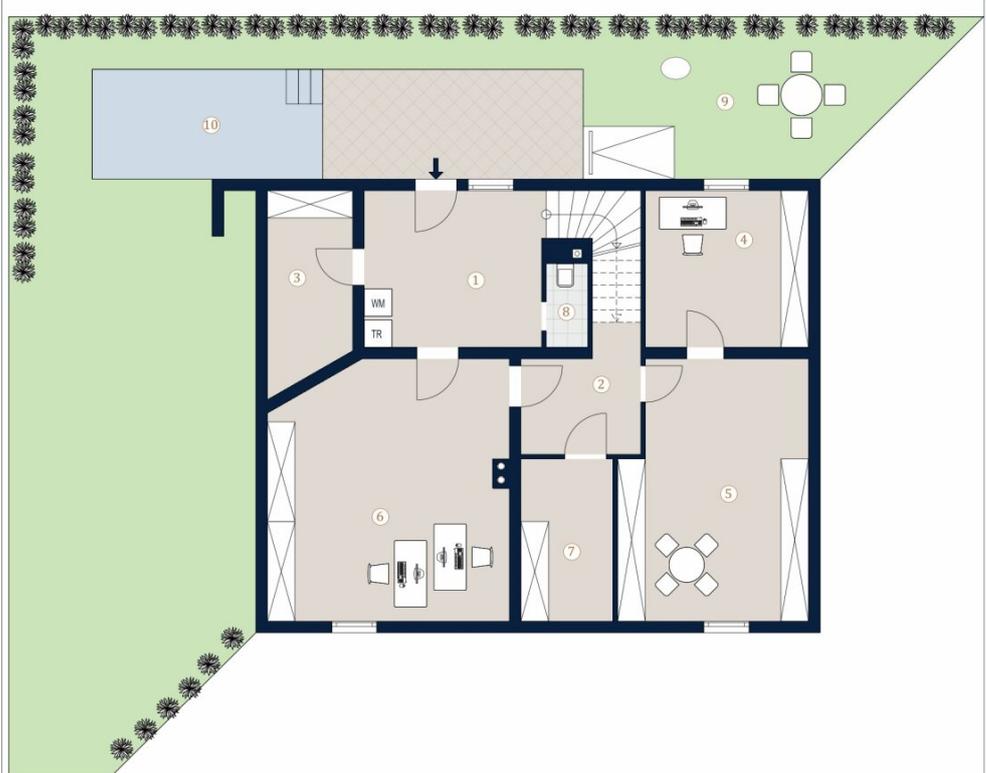


**Korngasse**  
1170 Wien

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

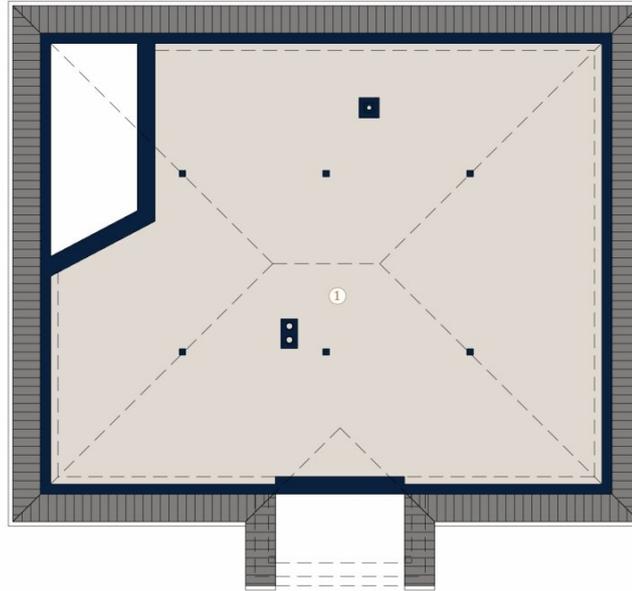
Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stützliche Maße sind Rohbaumaße.

**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

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus im 17. Bezirk empfängt Sie bereits beim Eintreten mit besonderem Wohnkomfort, es ist nahezu ebenerdig zugänglich und über nur zwei Stufen bequem zu erreichen. Trotz der Nähe zur Stadt genießen Sie hier die Ruhe und das Grün einer idyllischen Lage – ein Zuhause, das beide Welten perfekt miteinander verbindet.

Die Wohntage bietet rund 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche und öffnet sich zu einer großzügigen Terrasse, auf der Sie bei einem Nachmittagskaffee die Sonne genießen. Von hier gelangen Sie direkt in den Garten – Ihre persönliche Oase zum Entspannen oder Garteln.

Im Wohn-/Essbereich sorgt ein Kachelofen für wohlige Wärme und eine gemütliche Atmosphäre an kalten Wintertagen. Die Küche ist leicht abgetrennt, sodass Kochen und Wohnen harmonisch ineinandergreifen. Zwei helle Zimmer eignen sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das Badezimmer verwöhnt Sie mit Dusche und Badewanne, ein separates WC befindet sich gleich nebenan.

Über eine Treppe gelangen Sie in den vielseitigen Wohnkeller: Ob als zusätzliches Büro, Gästezimmer oder kleine Werkstatt – hier haben Sie Platz für Ihre Ideen. Auch von hier betreten Sie den Garten, wo Sie der großzügige Pool mit Gegenstromanlage erwartet. An warmen Sommertagen bietet er Erfrischung, Badespaß und entspannte Stunden mit Familie und Freunden.

Sollten Sie mehr Wohnraum benötigen, eröffnet der Flächenwidmungsplan die Möglichkeit, die Wohnfläche um ein weiteres Stockwerk zu erweitern – ein Potenzial, das Ihrem Zuhause zusätzliche Perspektiven für die Zukunft verleiht.

Dieses Haus verbindet Komfort, Natur und Lebensqualität – und lädt dazu ein, den Traum vom Wohnen im Grünen mit allen Vorzügen der Stadt in unmittelbarer Nähe zu verwirklichen.

### 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