

**\*ERSTBEZUG NACH GENERALSANIERUNG\* Charmante 1-Zimmer-Altbauwohnung beim Clemens-Hofbauer-Park**



**Objektnummer: 5387/7382**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	31,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,46 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 159,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,46
<b>Kaufpreis:</b>	195.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Stefanie Vidovic**

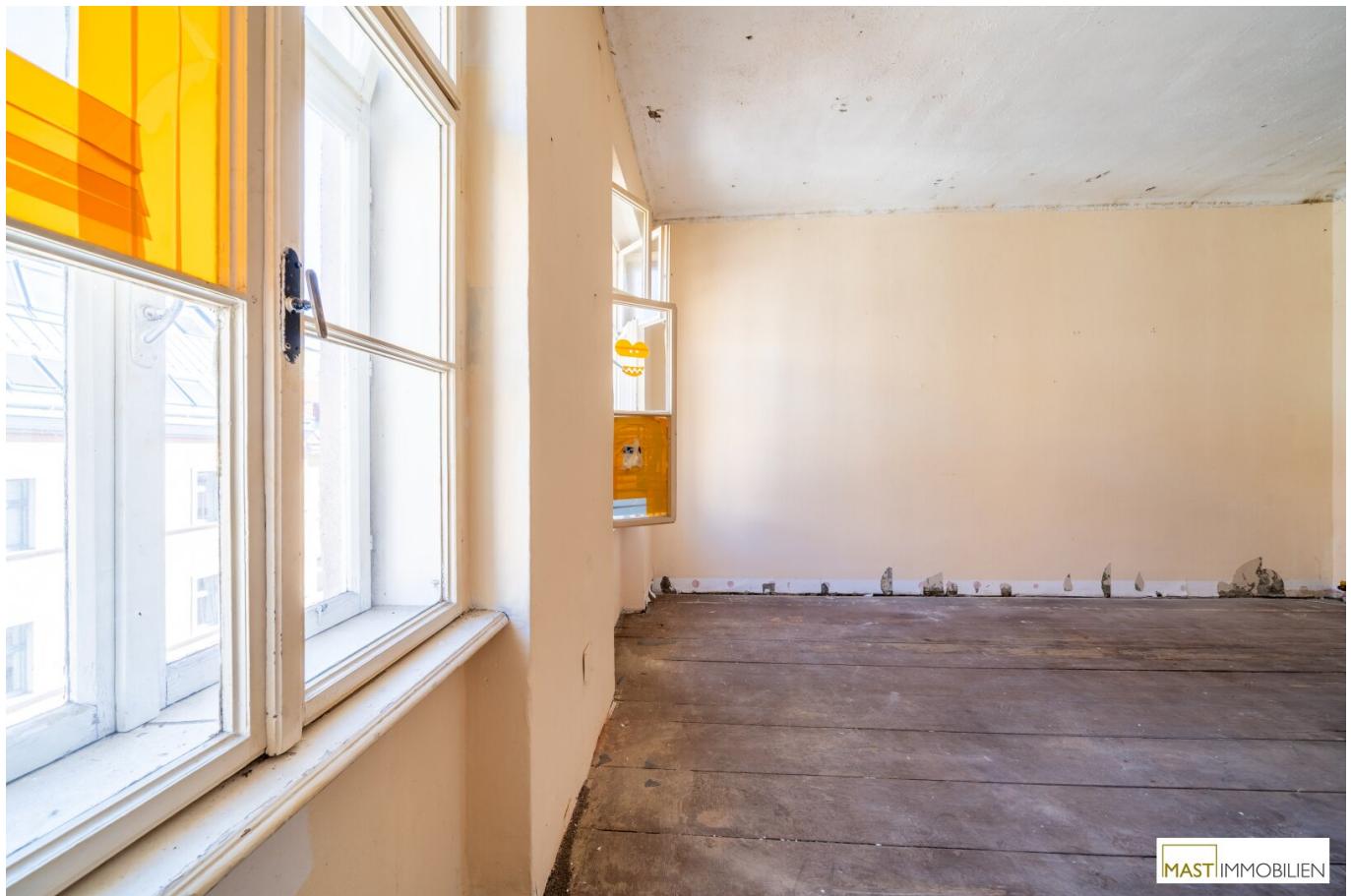
MAST Immo GmbH  
Rotenturmstraße 12/2/18  
1010 Wien

T +43 664 967 65 48

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





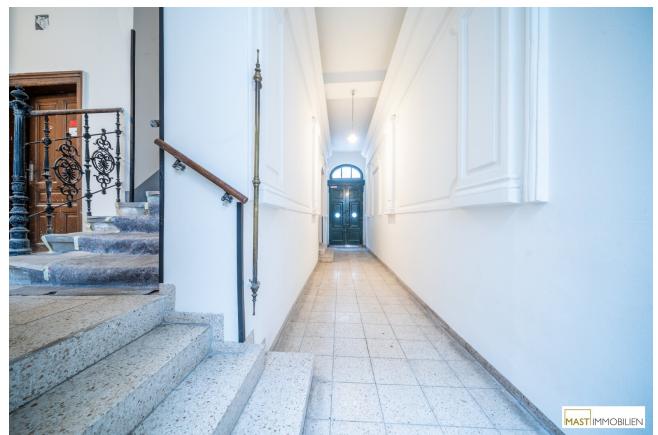




MASTIMMOBILIEN

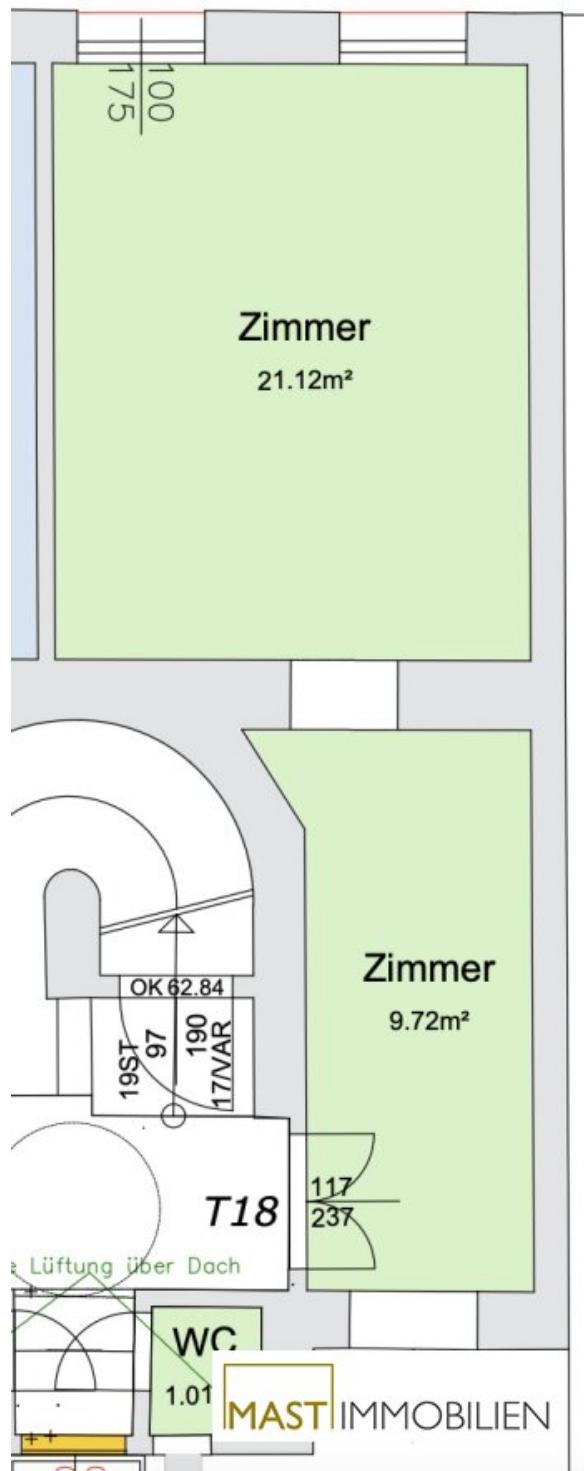


MASTIMMOBILIEN



MASTIMMOBILIEN

**TOP 18**  
**31,85m<sup>2</sup>**



# Objektbeschreibung

**Sie sind auf der Suche nach einer Wohnung, die modernes Wohnen mit dem Charme eines klassischen Wiener Altbau verbindet?**

Hier sind Sie richtig!

## Projektbeschreibung:

Das Objekt befindet sich in einem typischen Wiener Altbau in unmittelbarer Nähe zum Clemens-Hofbauer-Park. Das Gebäude wird im Zuge eines umfassenden Revitalisierungsprojekts aufgewertet.

Im Rahmen des geplanten Dachgeschoßausbaus wird ein neuer Personenlift errichtet, eine Zentralheizung mittels Wärmepumpe installiert sowie das Stiegenhaus umfassend revitalisiert. Diese Maßnahmen sorgen für eine nachhaltige Verbesserung der Bausubstanz und erhöhen langfristig den Wert der gesamten Liegenschaft.

## Details Wohnung:

Bei der angebotenen Einheit handelt es sich um eine 1-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoß mit einer Wohnfläche von ca. 32 m<sup>2</sup>, die vollständig generalsaniert übergeben wird.

Im Zuge der Sanierung wird ein modernes Badezimmer inklusive Bad und WC innerhalb der Wohnung errichtet. Die Raumaufteilung wird zeitgemäß gestaltet, sodass ein angenehmes und funktionales Wohngefühl entsteht.

## Ausstattung nach Generalsanierung

- Hochwertiger Echtholz-Dielenboden
- Komplette Erneuerung der Strom- und Wasserleitungen
- Neue Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung

- Infrarot-Heizpaneele
- Modernes Badezimmer mit großformatigen Fliesen
- WC in der Wohnung
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss am Gang (ehemaliges Gang-WC)

### **Lage:**

Die Wohnung befindet sich im 17. Wiener Gemeindebezirk, Hernals, in unmittelbarer Nähe zum Clemens-Hofbauer-Park. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige und grüne Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Durch die nahegelegenen Straßenbahn- und Buslinien ist eine rasche Anbindung an die Innenstadt sowie an weitere Bezirke gewährleistet. Auch der Bahnhof Hernals und die U-Bahn-Linie U6 sind in wenigen Minuten erreichbar.

Der Clemens-Hofbauer-Park bietet eine angenehme Grünfläche zur Erholung und für Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustüre. Zusätzlich laden zahlreiche Cafés, Restaurants und kleine Geschäfte in der Umgebung zum Verweilen ein.

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 <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <500m

Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap