Helle, großzügige Maisonette-Wohnung mit 2 Bädern | ~ 20 m² große, private Terrasse direkt auf Wohnebene | Nahe Elterleinplatz



Objektnummer: 454

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Hernalser Hauptstraße 66 Art: Wohnung - Dachgeschoß

Land: Österreich PLZ/Ort: 1170 Wien Baujahr: 2013

Zustand: Modernisiert

Altbau Alter: Wohnfläche: 123,00 m² Zimmer: 4

Bäder: 2 WC: 2 Balkone: Terrassen: 1

Keller: 2,00 m²

Heizwärmebedarf: A 23,90 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,81

Kaufpreis: 799.000,00 € Betriebskosten: 389,45 €

USt.: 38,95 €

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Provisionsangabe:

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Markus Verner





































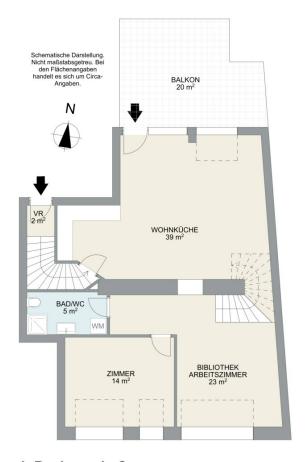








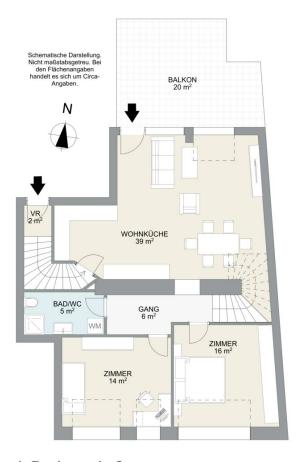






1. Dachgeschoß

2. Dachgeschoß





1. Dachgeschoß

2. Dachgeschoß

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Dachgeschoßwohnung ab sofort zum KAUF an:

Lichtdurchflutete, großzügige Maisonette Wohnung in Wien Hernals Nahe Elterleinplatz mit ca. 116 m² im Wohnungsinneren und ca. 20 m² großer, privaten Terrasse

HERZLICH WILLKOMMEN ...

Mit unserem 3D-Rundgang, dürfen wir Sie bereits vorab digital einladen, mit uns eine kleine Führung durch diese wunderschöne Immobilie zu machen und sich einen ersten Eindruck von diesem ganz besonderen Objekt zu machen:

>> 3D-Rundgang <<

ÜBER DIE WOHNUNG

FACTBOX

- geräumiger Wohn-/Essbereich mit vollausgestatteter Küche
- 2 Schlafzimmer (2 weitere Zimmer möglich)
- 2 Badezimmer mit 2 WCs
- ca. 20 m² Terrasse im 1. DG & kleine Terrasse im 2. DG
- außenliegender Sonnenschutz (südseitig)
- Fußbodenheizung
- Kellerabteil

Die Wohnung befindet sich im 2013 ausgebauten 1. und 2. DG (= 4./5. Stock) in einem gepflegten Altbau im schönen und beliebten 17. Wiener Gemeindebezirk. Sie hat im Wohnungsinneren rd. 116 m² zuzüglich eines sehr großen Balkons und einer gemütlichen Terrasse und ist in einem äußerst gepflegten Zustand.

Die Wohnung bietet wunderschönen Eichenparkett und hochwertige Fliesenböden, elektrische Außenbeschattung (südseitig) und eine angenehme Fußbodenheizung.

UNTERE EBENE

Diese wunderschöne, lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung verfügt über **zwei Eingangstüren**. Der hauseigene **Aufzug** hält direkt bei Ihrem privaten, rund 20 m² großen **Balkon**, der eher wie eine Terrasse anmutet – die Wohnung ist somit **barrierefrei erreichbar**. Alternativ kann sie auch über den Eingang im 3. Stock betreten werden. Ein kompakter **Vorraum** öffnet sich zu einer Treppe, die direkt in die Wohnung hinaufführt.

In der unteren Wohnebene befindet sich eine optimal geschnittene, helle **Wohnküche**. Die L-förmige, voll ausgestattete **Küche** ist optisch leicht separiert und kann bei Bedarf auch problemlos erweitert werden – Platz ist mit knapp **40 m² Fläche im Wohnbereich** ausreichend vorhanden. Im Wohnzimmer befindet sich zudem ein **Kaminanschluss**.

Im hinteren Bereich der Wohnung ist derzeit das **Esszimmer** situiert, das sich aber auch vielseitig nutzen lässt. Durch das Einziehen einer Wand und einer Tür kann mit **geringem baulichen Aufwand** ein weiteres, separates Zimmer geschaffen werden.

Diese Ebene bietet außerdem ein modernes **Badezimmer** mit bodenebener Dusche, Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss, sowie ein **Schlafzimmer** mit rund 14 m² und großen Fensterfronten, die für eine besonders angenehme Lichtstimmung sorgen.

OBERE EBENE

Über eine **geschmackvolle Holztreppe** gelangt man in das obere Geschoss der Wohnung. Hier erwartet Sie eine **traumhafte Galerie** mit rund **27 m²** – aktuell als offener Raum gestaltet, könnte dieser Bereich bei Bedarf abgeteilt werden, um beispielsweise einen **ruhigen Arbeitsplatz oder ein Gästezimmer** zu schaffen. Von hier aus betreten Sie auch die **kleine**, **feine Terrasse** mit herrlichem Weitblick über die Dächer Wiens.

Auch auf dieser Ebene prägen **bodentiefe Fenster** das Raumgefühl und sorgen für **viel Tageslicht** sowie einen **privaten Ausblick**.

Das Obergeschoss verfügt zudem über ein weiteres **Badezimmer** mit Waschtisch, Weitblick-Badewanne, bodenebener Dusche und WC.

Beheizt wird das Objekt mittels **Fußbodenheizung**, welche von einer **Gastherme** gespeist wird.

Die monatliche Vorschreibung der Hausverwaltung beläuft sich aktuell auf € 550,88 und inkludiert Betriebskosten, Reparaturrücklage und Umsatzsteuer.

ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Das gepflegte Wohnhaus verfügt über ein zur Wohnung gehörendes, ca. **2 m²** großes Kellerabteil.

Im gegenüberliegenden Haus kann ein **Garagenstellplatz** bei Bedarf für ca. € 130,- /Monat angemietet werden.

Die Wohnung liegt sehr zentral auf der Hernalser Hauptstraße – ein lebendiger Teil von Hernals mit bester Infrastruktur. Kulturell und sozial lebt der Bezirk von seiner unnachahmlichen und charmanten Mischung aus Alt- und Neubauten, guter Nahversorgung und urbanem Flair.

Öffentlich sind Sie hier gut angebunden: Die **Straßenbahnlinie 43** hält in der Nähe und verbindet Sie unter anderem mit der **U6-Station Alser Straße**.

Die zukünftige **U5-Verlängerung** wird mit der neuen Station **Elterleinplatz** (Fertigstellung 2032-2035 geplant) eine direkte Verbindung mit der Wiener Innenstadt kreiern. Dadurch werden Sie künftig in nur etwa **11 Minuten** von Hernals (Elterleinplatz) bis zum Karlsplatz gelangen.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs – Supermärkte, Trafiken, Apotheken – sind rund um die Hernalser Hauptstraße fußläufig erreichbar. Das Grätzl bietet eine Mischung aus bewährten Altbestand-Geschäften und neuen Betrieben, Cafés und Restaurants, was eine hohe Lebensqualität und kurze Wege garantiert.

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art

unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <25m Apotheke <200m Klinik <75m Krankenhaus <800m

Kinder & Schulen

Schule <125m Kindergarten <175m Universität <1.150m Höhere Schule <950m

Nahversorgung

Supermarkt <75m Bäckerei <100m Einkaufszentrum <200m

Sonstige

Geldautomat <100m Bank <100m Post <225m Polizei <300m

Verkehr

Bus <100m U-Bahn <600m Straßenbahn <100m Bahnhof <600m Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap