

**2015 ausgebaute, helle 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
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	123,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 23,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	749.000,00 €
Betriebskosten:	397,44 €
USt.:	39,74 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Markus Verner



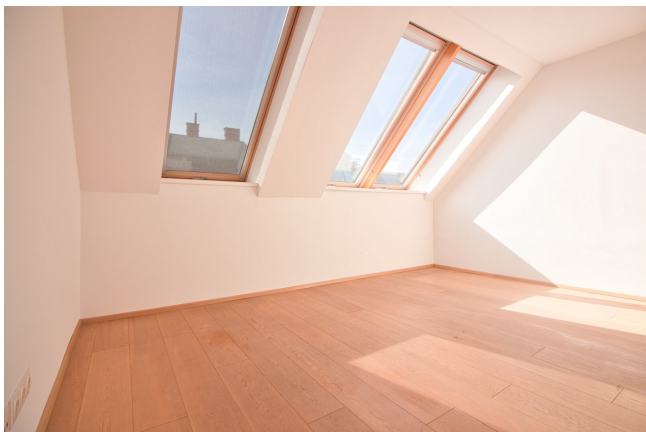
möbliert mit KI

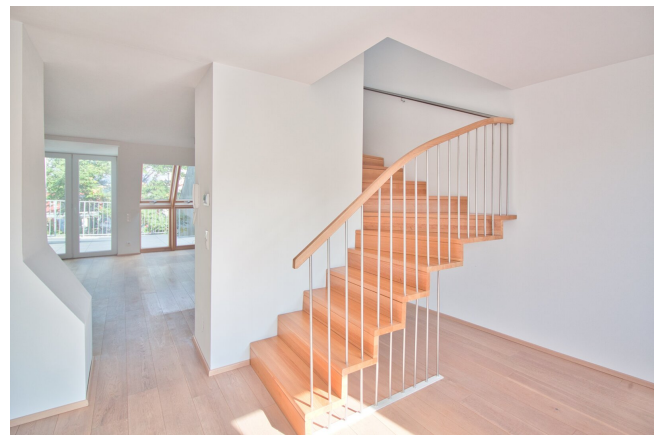




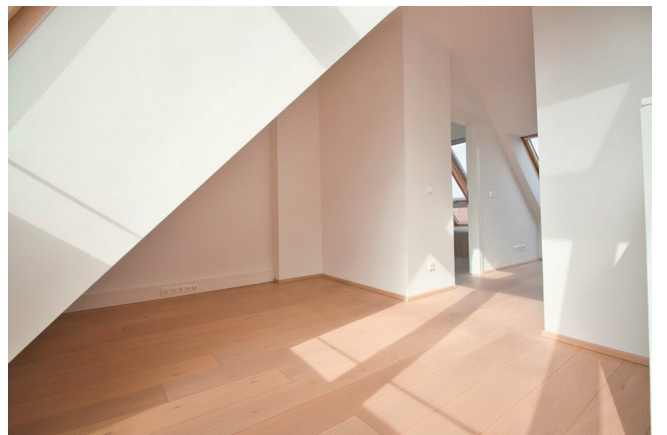


möbliert mit KI



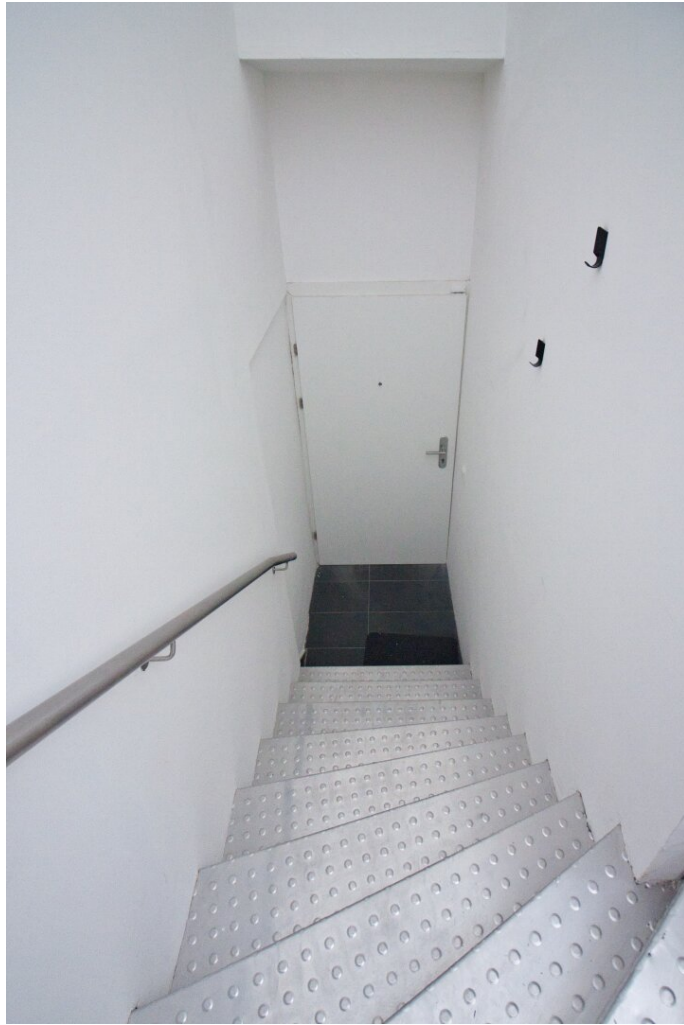




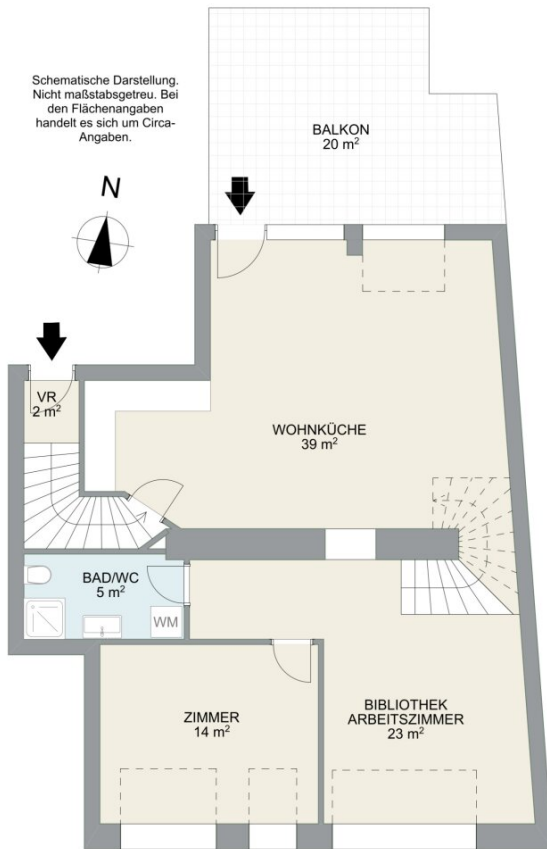








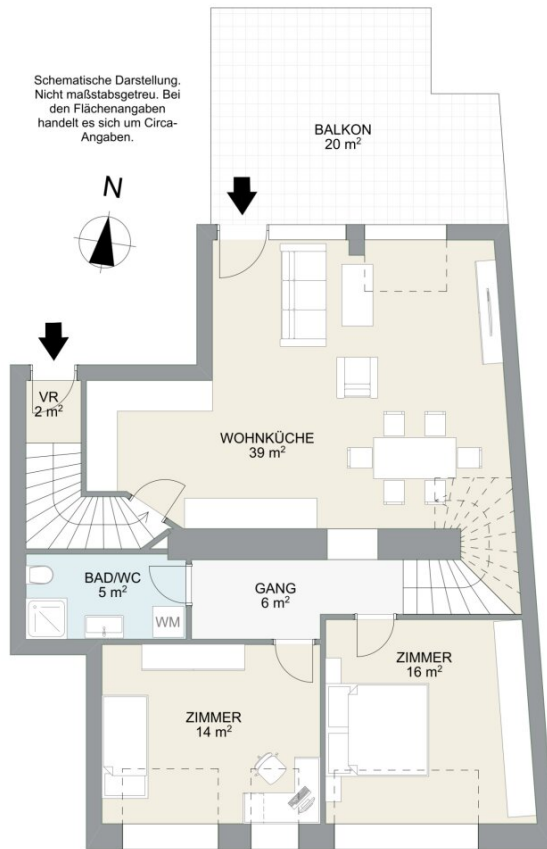
Schematische Darstellung.
Nicht maßstabgetreu. Bei
den Flächenangaben
handelt es sich um Circa-
Angaben.



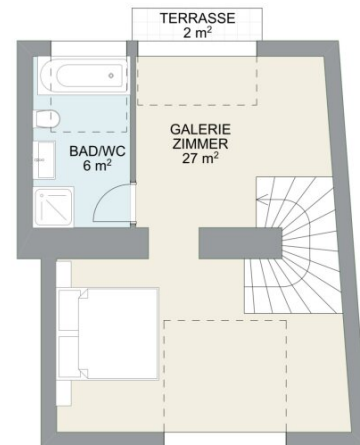
1. Dachgeschoß



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 2015 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 rd. € 568,- 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 kreieren. 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.

INTERESSIERT?

**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 <650m
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