

***Neu* Wohnen am Clemens-Hofbauer-Park – Charmante
2-Zimmer-Altbauwohnung**



Objektnummer: 5387/7717

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	47,08 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,93 m ²
Heizwärmebedarf:	E 159,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,46
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	86,00 €
USt.:	8,60 €

Ihr Ansprechpartner



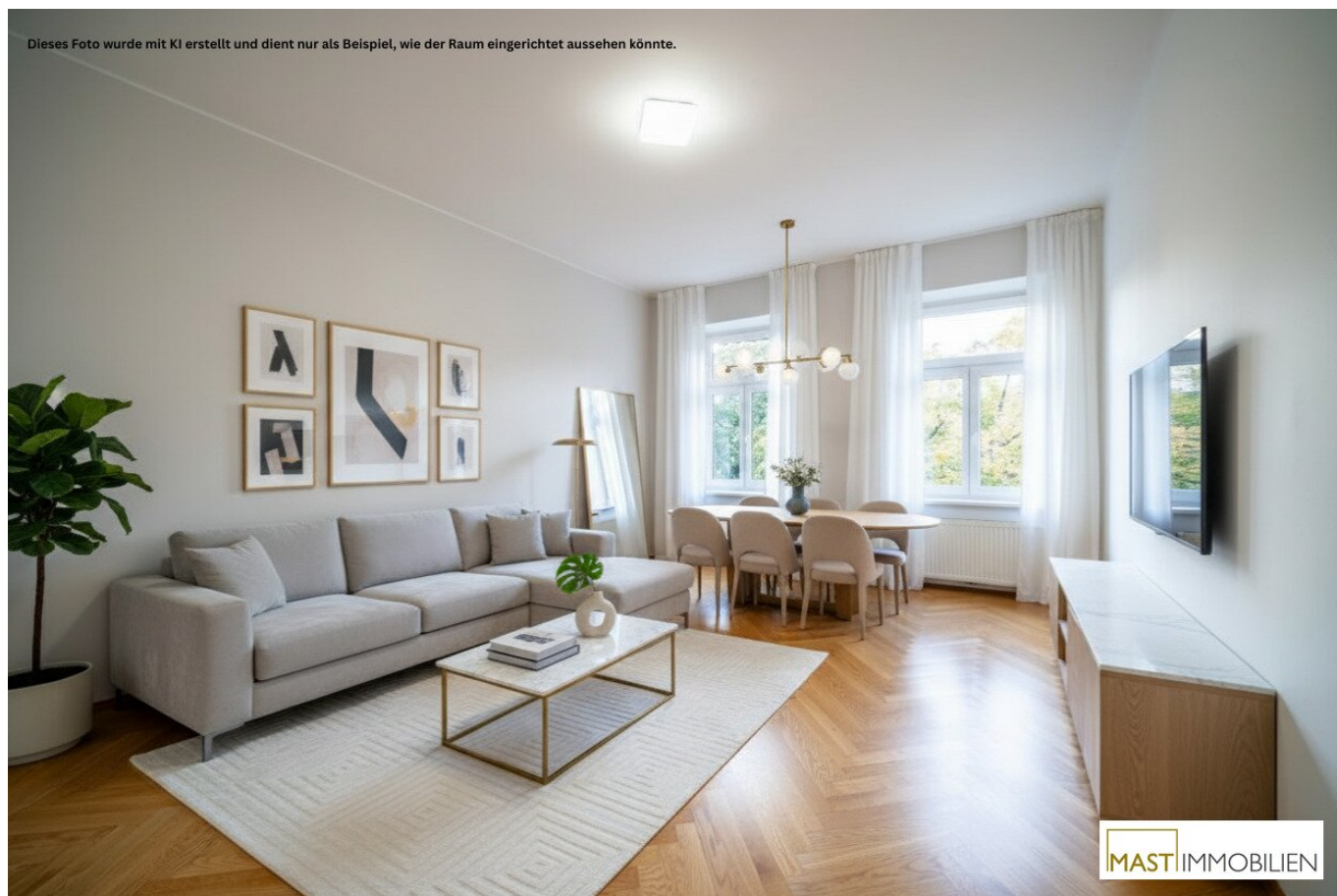
Stefanie Vidovic

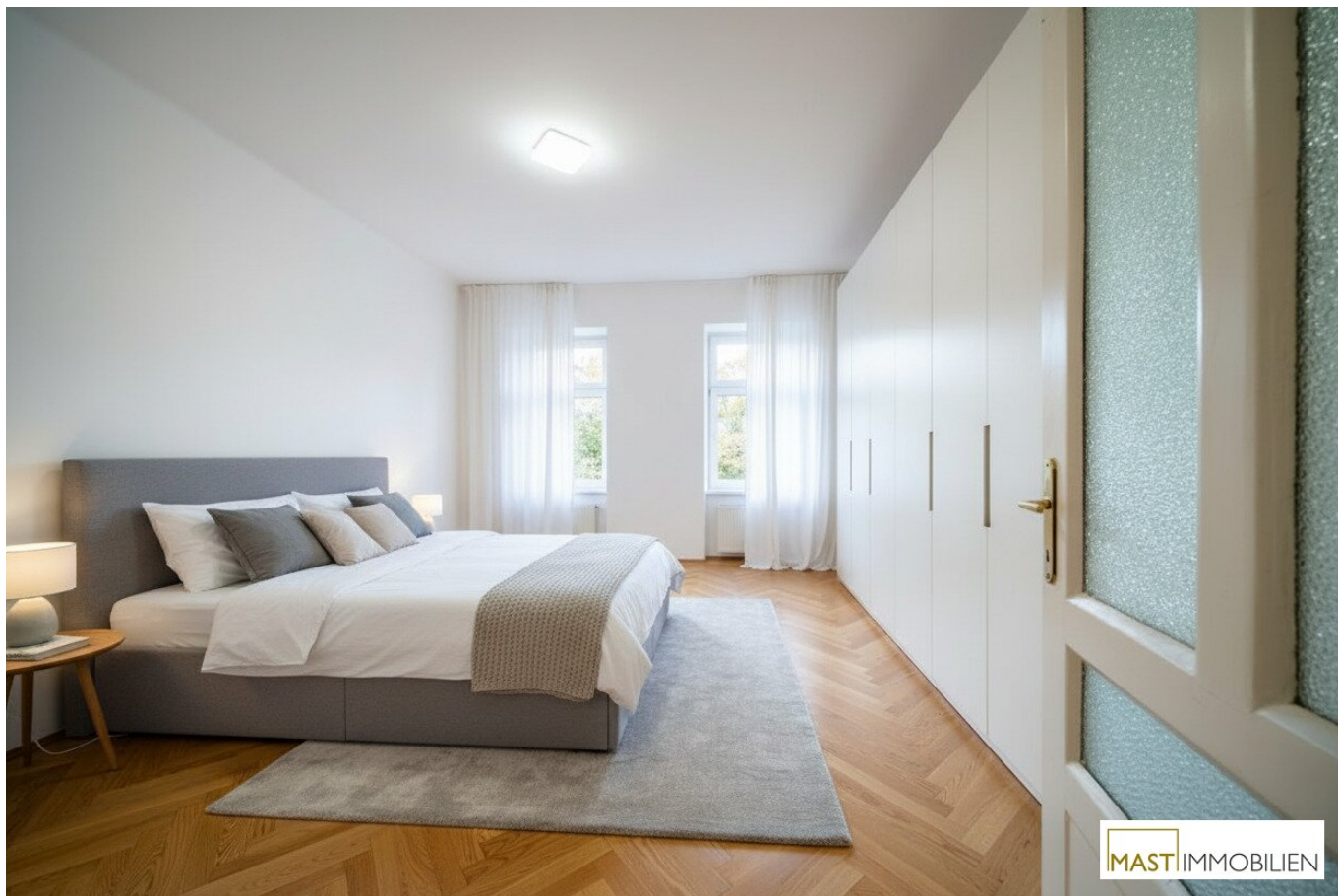
MAST Immo GmbH
Rotenturmstraße 12/2/18
1010 Wien

T +43 664 967 65 48

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

Dieses Foto wurde mit KI erstellt und dient nur als Beispiel, wie der Raum eingerichtet aussehen könnte.



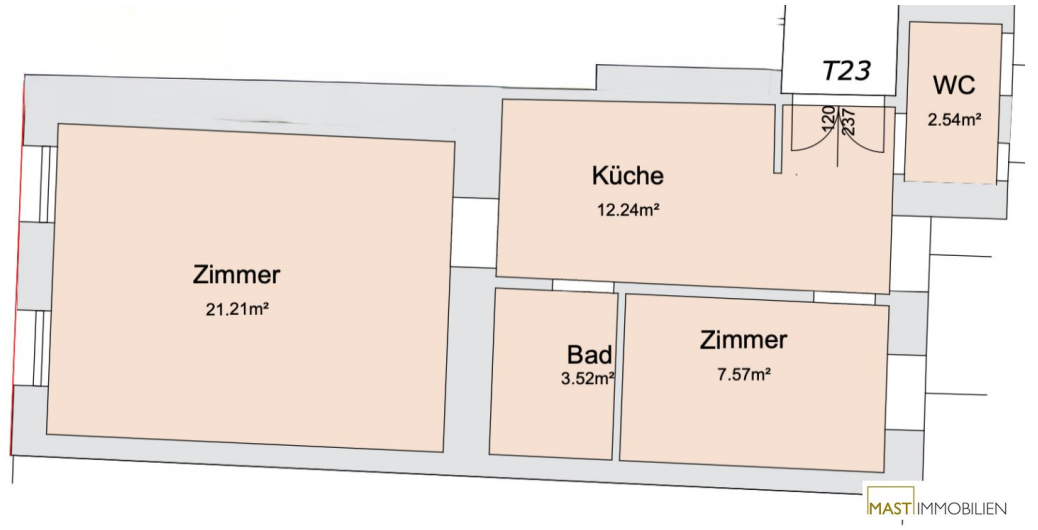








TOP 23
47,08m²



Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer Wohnung mit Potential für Selbstverwirklichung?

Hier sind Sie richtig!

Projektbeschreibung:

Das Objekt befindet sich in einem typischen Altbaugebäude direkt am "Clemens-Hofbauer-Park". Geplant ist, dass das Haus 2026 revitalisiert wird. Im Zuge des geplanten Dachgeschossausbaus wird ein neuer Lift verbaut, die Leitungen erneuert, eine Zentralheizung (Wärmepumpe) verbaut und das Stiegenhaus wieder auf Vordermann gebracht. Damit ist die Wohnung in Hinblick auf die Zukunft eine gute Wertanlage.

Details Wohnung:

Bei der angebotenen Wohnung handelt es sich um eine bereits renovierte 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss mit einer Wohnfläche von insgesamt 47,08 m². Die Wohnung verfügt über eine Gasheizung und ist teilmöbliert, eine Einbauküche ist bereits vorhanden.

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