

**++NEU++ Großartige 2-Zimmer ALTBAUWohnung in  
fantastischer Lage mit Balkon!**



**Objektnummer: 62484**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	55,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,52 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	95,62 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,85
<b>Kaufpreis:</b>	298.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	145,59 €
<b>USt.:</b>	18,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Benjamin Marinkovic**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien





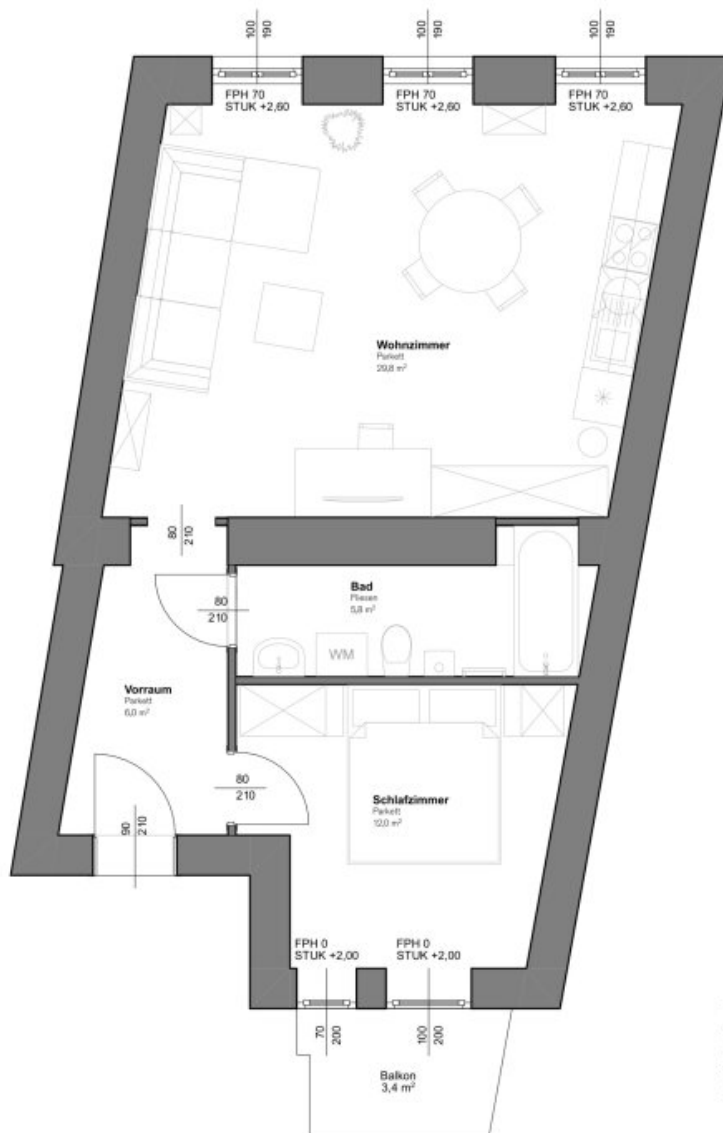












#### Jörgerstraße 51 Tür 9

Wohnzimmer	29,78
Vorraum	5,95
Schlafzimmer	11,98
Bad	5,82
<b>Balkon</b>	<b>3,4</b>
<b>Gesamt</b>	<b>53,53 m²</b>

Grundriss Jörgerstraße 51 Tür 9

1:50

Dieser Plan wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.  
Es kann keine Gewähr für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der enthaltenen Informationen übernommen werden.  
Eine Haftung für eventuelle Schäden oder Nachteile, die aus der Nutzung dieses Plans entstehen, ist ausdrücklich ausgeschlossen.  
Die offiziellen Angaben aus dem Nutzwertgutachten sind heranzuziehen.



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese **ca. 56m<sup>2</sup>** große **2-Zimmer Altbauwohnung mit Balkon** in sehr guter Lage des 17. Wiener Gemeindebezirks.

**\*\*\*ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE am besten gleich mit Ihren TERMINWÜNSCHEN zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)\*\***

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Badezimmer mit WC
- Zimmer
- Wohnzimmer mit Küche
- Balkon

(siehe Grundrissplan und aktuelle Fotos)

### Ausstattung:

Die Wohnung ist **hochwertig ausgestattet**. In allen Zimmern ist ein **wunderschöner Parkettboden** verlegt, die **Nassräume** sind **hochwertig verflies** und mit **Markenarmaturen** ausgestattet.

### Zustand:

Die Wohnung ist gepflegt und wird verkauft, wie sie liegt und steht. Bezugsfähig: 01.03.2026

### Lage/Infrastruktur:

Die Liegenschaft befindet sich in der beliebten **Jörgerstraße 51** im 17. Bezirk – **Wien Hernals**, an der Grenze zum 18. Bezirk (Währing). Diese zentrale und dennoch ruhige Wohnlage überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie ein angenehmes, urbanes Umfeld.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Restaurants** und **Cafés**. Der nahegelegene **Elterleinplatz** bildet das lebendige Zentrum des Bezirks mit vielfältigen Geschäften, Dienstleistern und Freizeitangeboten. Auch Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung sind fußläufig erreichbar.

Die Lage bietet zudem eine ideale Balance zwischen **städtischem Wohnen** und **hohem Freizeitwert** – der nahe **Hernalser Park**, der **Dornbach**, sowie der **Türkenschanzpark** und der **Schafberg** sind rasch erreichbar und laden zu Erholung und Sport im Grünen ein.

### **Verkehrsanbindung**

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend:

- **Straßenbahnlinie 43** (Station „Palfygasse“) liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bringt Sie in ca. 15 Minuten direkt ins Stadtzentrum (Schottentor).
- **U-Bahn-Linie U6** (Station „Alser Straße“) ist ebenfalls rasch erreichbar und sorgt für eine schnelle Verbindung in alle Richtungen der Stadt.
- Zusätzliche Bus- und Straßenbahnlinien am **Elterleinplatz** erweitern die Mobilität in Richtung Ottakring, Hernals und Währing.

Für den Individualverkehr besteht eine **gute Anbindung an die Gürtelstraße** sowie an die **Auffahrt zur A1 und A22** über die Westausfahrt. In der Umgebung gilt Kurzparkzone, es befinden sich jedoch **Tiefgaragen und Parkmöglichkeiten** in Geknäh.

### **Preis:**

Der Preis für diese Eigentumswohnung beträgt **EUR 299.000.-**.

Monatliche Betriebskosten (lt 01/2025): **EUR 259,98**

Sollten Sie **Fragen** haben oder eine Besichtigung wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.



**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!**

**Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!**

**Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018 und 2019 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!**

**Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter [adonia.at](https://adonia.at)**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap