

3-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Grünblick – Sanierungsprojekt mit Potenzial



Wohnzimmer Visualisierung

Objektnummer: 6577

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien, Hernals
Baujahr:	1976
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 65,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	116,45 €
USt.:	13,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rafael Gartner

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Str. 88-90
1080 Wien









Objektbeschreibung

Charmante 3-Zimmer-Wohnung – Ihre sanierungsbedürftige Traum-Oase!

Diese freundliche **Pärchenwohnung / Familienwohnung** bietet einen gut geschnittenen 3-Zimmer-Grundriss mit **Loggia** und Blick ins Grüne. Die Wohnung befindet sich derzeit in **modernisierungsbedürftigem Zustand** (Küche demontiert, Oberflächen zur Erneuerung vorbereitet) und ist damit ideal für Käufer:innen, die ihre eigenen Vorstellungen umsetzen möchten.

LAGE

Im 17.Bezirk, mit guter Verkehrsanbindung, liegt die Wohnung im **1. Obergeschoß** (Lift). Die Loggia orientiert sich in einem begrünten Innen-/Rückbereich.

Urbane Infrastruktur trifft auf naturnahe Lage am Wienerwald-Rand – ideal für alle, die ruhiges Wohnen mit schneller City-Anbindung kombinieren möchten.

OBJEKTBESCHREIBUNG

Aufgeteilt auf **1 Stockwerk(e)** und **3 Zimmer** befinden sich auf **ca. 72 m²** Wohnfläche:

- ein großzügiges **Wohnzimmer** mit Ausgang auf die **Loggia (ca. 7,5 m²)**
- **2 (Schlaf-)Zimmer**
- **separates WC**
- **Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss**

- **separate Küche** (derzeit leer; ideal zur Neuplanung)
- ein **Vorraum** mit gut nutzbarer Stellfläche

Der Grundriss (siehe Plan) ist klassisch und effizient: zentrale Diele, getrennt begehbarer Nebenräume, Wohnbereich mit Freifläche.

Es besteht die Möglichkeit der Anmietung von **Garagenplätzen** über die Eigentünergemeinschaft.

Betriebskosten	116,45€ netto	10%	128,09,-€
Lift-Betriebsk.	13,46 € netto	10%	14,80,-€
Verw.Honorar	21,99 € netto	10%	24,18,-€
Rücklage	80,29 € netto	0%	80,29,-€
Heizkosten	123,33 € netto	20%	147,99,-€
Warmwasser	100,26 € netto	10%	110,28,-€
Summe			505,68 €

AUSSTATTUNG

- Bestand **Parkett** in den Wohnräumen; **Fliesen** in Bad/WC
- **Bad** mit Wanne
- **Küche**: entkernt, bereit für einen neuen Einbau
- **Heizkörper** vorhanden

Anmerkung: Teilweise sind Visualisierungen zur Möblierungs- und Sanierungs-Idee vorgesehen; die Fotos zeigen den aktuellen Ist-Zustand.

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

Herr Rafael Gartner, Mobil: 0043 (0)676 / 7036040, Mail: r.gartner@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap