

**K3 - Erhaben über Hernals - überzeugende Liegenschaft  
mit Traumblick in den Wienerwald**



**Objektnummer: 1262410**

**Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1170 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2000                             |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 287,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 7                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                                |
| <b>WC:</b>                           | 4                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 3                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Garten:</b>                       | 270,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 87,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,31                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.690.000,00 €                   |

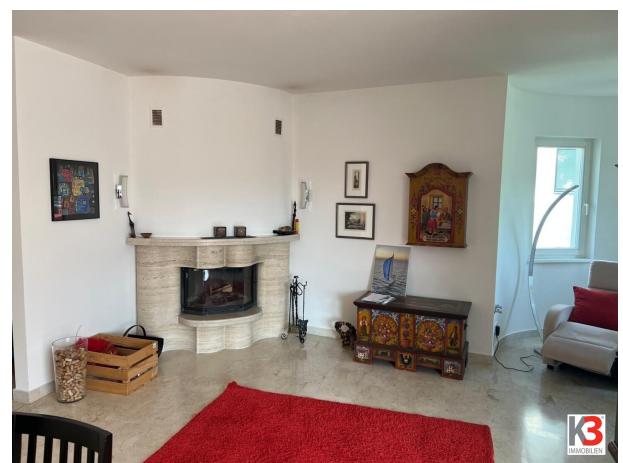
## Ihr Ansprechpartner

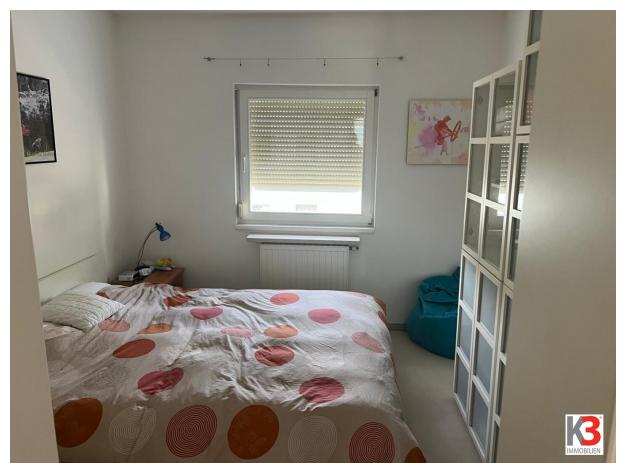
### Hans Hajek

K3 Immobilien Austria GmbH  
Josef-Schwer-Gasse 9  
5020 Salzburg

T +43 6644455565  
H +43 6644455565

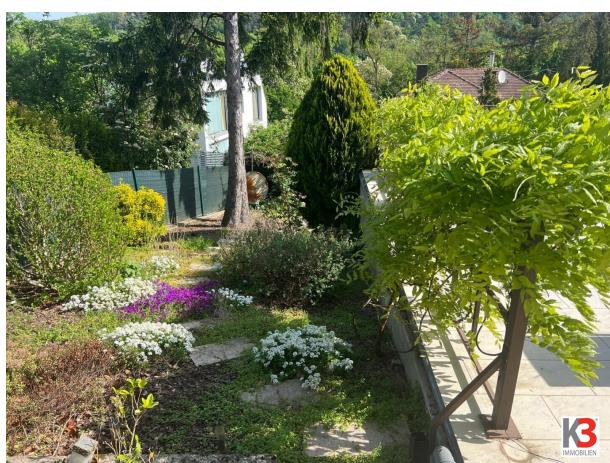
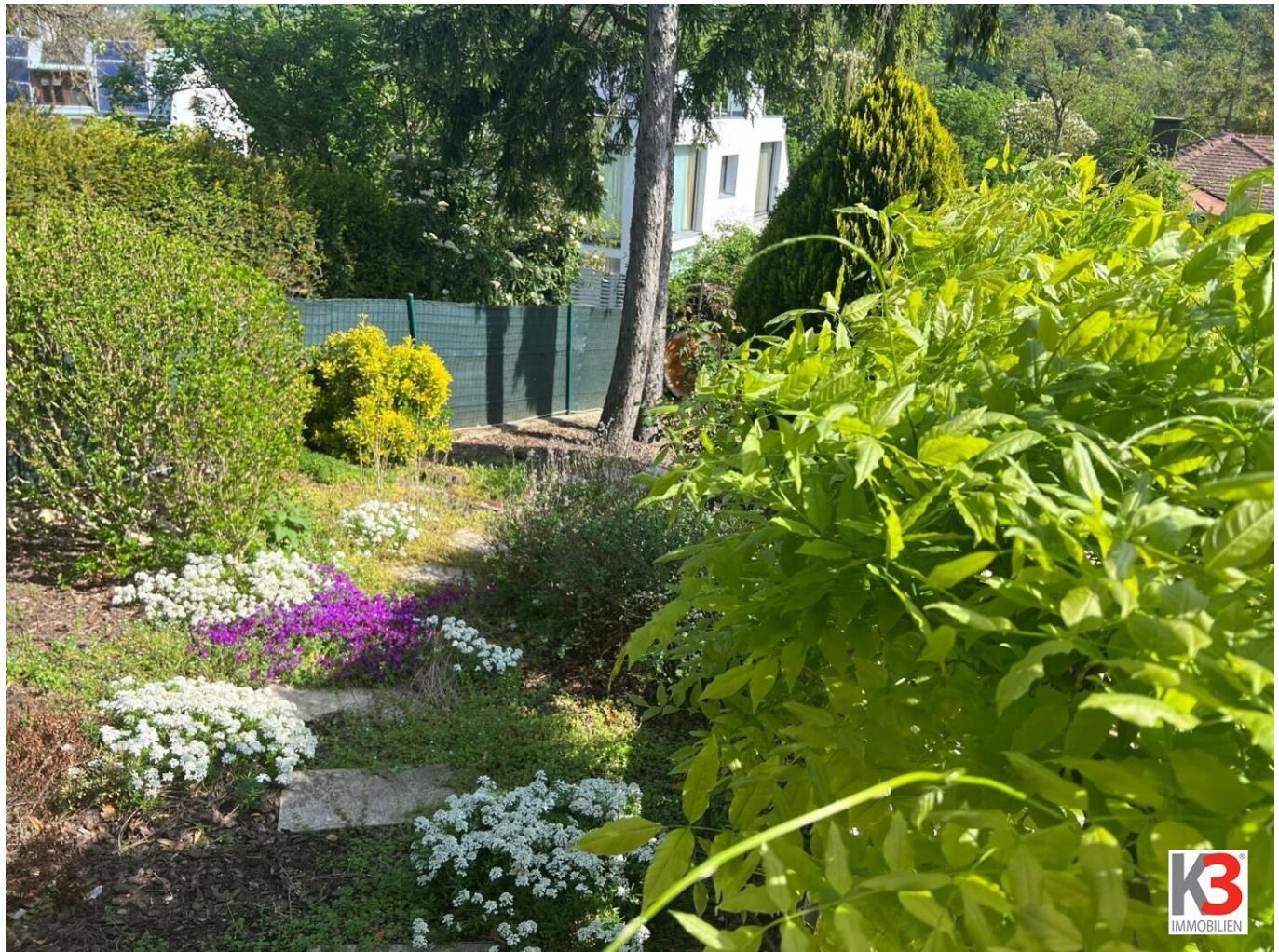
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













## Objektbeschreibung

Eine sehr ansprechende Liegenschaft im 17. Wiener Gemeindebezirk sucht neue Besitzer.

Es handelt sich um ein Architektenhaus, das auch hohen Ansprüchen auf 4 Etagen gereicht wird.

In der netten Nachbarschaft liegen vorwiegend Gründerzeitvillen und gepflegte Ein- und Mehrfamilienhäuser.

Betreten wird das Objekt über einen hellen, einladenden Vorraum und es entsteht hier schon ein Gefühl von zu Hause angekommen.

In diesem Geschoss befindet sich der sehr großzügige Wohnbereich mit drei Gläserfronten, die einen überragenden Blick in den Wienerwald bieten und einen stilvollen Platz rund um den Kamin.

Abgerundet wird dieser Bereich von einem Zimmer, das als Büro genutzt wird und einem Abstellraum.

Im Untergeschoss befindet sich der offene Koch-, Wohn-, Essbereich, der für die Bewirtung von größeren Gesellschaften, sowie für Familienfeiern prädestiniert ist. Dieser bietet auf über 60m<sup>2</sup> eine anspruchsvolle Mischung aus moderner Architektur und Gemütlichkeit, gepaart mit stilvollen Ambiente. Von hier aus gelangt man auch auf eine große Terrasse, die Outdoorfeeling und einen wunderschönen Panoramablick bietet. in diesem Geschoss befindet sich auch noch die Sauna für Wellness in den eigenen vier Wänden.

Im ersten Obergeschoss finden sich drei Schlafräume von ansprechender Größe, die allesamt für eine angenehme Nachtruhe bürgen. Eines der Zimmer bietet ebenfalls Zugang zu einer schönen Terrasse.

Im Dachgeschoss wird die neuen Besitzer die Master-Suite mit Blick auf Wien und einem schönen Badezimmer mit Wanne, Dusche und Zugang zur letzten Terrasse erfreuen. Hier gibt es auch eine Klimaanlage - also ein Bereich, der keine Wünsche offen lässt.

Gerne würde ich Ihnen diese überzeugende Immobilie in traumhafter Lage, im Rahmen einer Besichtigung präsentieren.

Ich hoffe Ihr Interesse geweckt zu haben und freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <500m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap