

## **Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse im 17. Wiener Gemeindebezirk**



**Objektnummer: 1833/66**

**Eine Immobilie von The Crew Immobilien und Finanzierungen  
Dienstleistungen e.U. Mihai-George Micodin BA**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien,Hernals
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Wohnfläche:</b>	82,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 51,50 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,58
<b>Kaufpreis:</b>	470.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	133,98 €
<b>USt.:</b>	38,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hakan Neziri**

The Crew Immobilien und Finanzierungen Dienstleistungen e.U.  
Mariensiedlung 1 / 7 / 3  
2625 Schwarza am Steinfeld

T +436602759194











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene Wohnung im beliebten 17. Wiener Gemeindebezirk (Hernals). Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 81 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine angenehme Wohnatmosphäre.

Über den Vorraum sind alle Räume zentral begehbar. Die Wohnung bietet zwei Schlafzimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Das Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und bietet einen direkten Zugang zur Terrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt.

Die Küche ist separat angelegt und funktional nutzbar. Ein Badezimmer sowie ein separates WC sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum, der für zusätzlichen Stauraum sorgt.

Das Gebäude ist mit einem Lift ausgestattet, wodurch die Wohnung bequem erreichbar ist.

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf den Informationen, die uns vom Verkäufer mitgeteilt wurden.  
Da wir diese Informationen lediglich weiterleiten,  
übernehmen wir keine Haftung für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität.

**Ich ersuche um Verständnis, dass ich, aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber**

**und aus Sicherheitsgründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die Ihre persönlichen**

**Daten, d.h. Vor- und Familienname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, bekannt gegeben**

**haben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!**

**In einem persönlichen und unverbindlichen & kostenlosen Termin können Sie sich einen Eindruck**

**dieser außergewöhnlichen Liegenschaft machen.**

**Ich freue mich auf Ihren Anruf!**

**Hakan Neziri**

**+436602759194**

**h.neziri@crew-immobilien.at**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **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