

## **Neuer Preis! Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Garage | Wohnen auf höchstem Niveau in Wien**



Wohnung - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 5357**

**Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien,Hernals
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	103,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 70,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,39
<b>Kaufpreis:</b>	680.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.600,02 €
<b>Betriebskosten:</b>	247,44 €
<b>Heizkosten:</b>	257,24 €
<b>USt.:</b>	78,08 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

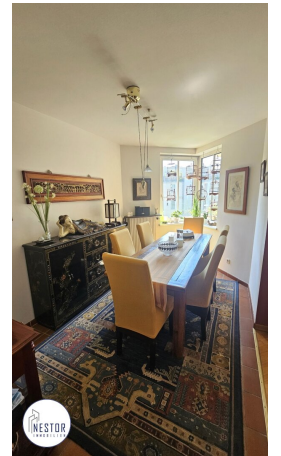
## Ihr Ansprechpartner



**Boro Mitranic**







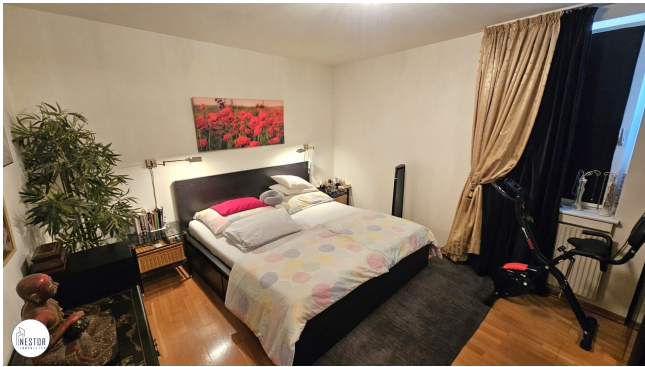


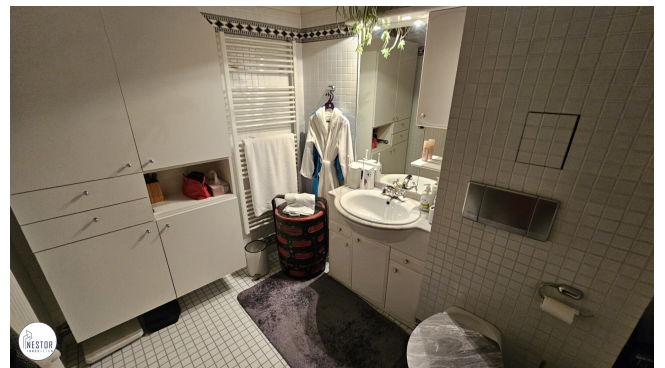




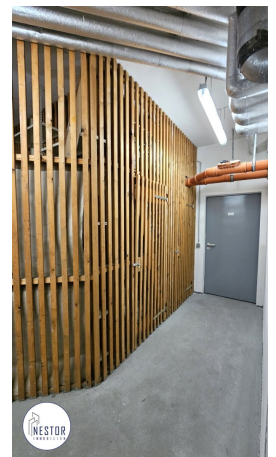
















@IMMONESTOR

# PRO TIPP BIS ZU 2500€

SIE VERKAUFEN EINE IMMOBILIE  
ODER KENNEN JEMANDEN?  
VERDIENEN SIE PRO TIPP DER ZUM  
ERFOLG FÜHRT BIS ZU 2500€

WEITERE INFOS:  
[BORO@IMMONESTOR.AT](mailto:BORO@IMMONESTOR.AT) | +43 699 / 116 94 630



## Objektbeschreibung

Stilvolle 4-Zimmer-**Wohnung** mit Loggia & **Garage** - Wohnen auf höchstem Niveau in Wien

-----

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at) - Weitere ähnliche **Immobilien** finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2500 Euro für jeden Tipp kassieren!

-----

Willkommen in Ihrer neuen **Traumwohnung** im begehrten 17. Bezirk! Diese elegante **4-Zimmer-Wohnung** vereint großzügigen Wohnkomfort, stilvolle Ausstattung und eine ausgezeichnete Lage – ein Zuhause, das sowohl durch seine **Qualität** als auch durch seine Details überzeugt.

Auf rund **103 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Ambiente mit durchdachter Raumaufteilung. Der offene Wohnbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Loggia ist das Herzstück der Wohnung und bietet Ihnen den perfekten Platz zum Entspannen und Genießen.

Ein besonderes Highlight: Der **im Kaufpreis inkludierte Garagenplatz**, der Ihnen komfortables Parken mitten in Wien garantiert.

Raumaufteilung im Detail:

- Vorraum: ca. 8,85 m², repräsentativer Empfangsbereich
- Wohnzimmer: ca. 31,77 m², hell & großzügig, mit Kaminanschluss und Zugang zur Loggia
- 2 Schlafzimmer: ca. 14,04 m² & ca. 11,86 m², ruhig gelegen und vielseitig nutzbar
- Kinderzimmer/Esszimmer (aktuell offen zum Wohnzimmer gestaltet): ca. 9,60 m²
- Küche: ca. 6,50 m², hochwertige Einbauküche (Bosch, Siemens, Neff) mit sämtlichen Elektrogeräten



- Vorraum zu Bad und Schlafzimmern: ca. 5,70 m², praktischer Stauraum
- Gästebad: ca. 4,38 m², mit Dusche & WC
- Bad: ca. 4,88 m², mit Wanne, WC & Waschmaschinenanschluss
- Loggia: ca. 5,45 m², nach Süden ausgerichtet für sonnige Stunden
- Kellerabteil: ca. 4 m²

#### Ausstattung & Highlights

- Stilvolle Kombination aus **Parkett & hochwertigen Fliesen**
- **Loggia mit Südausrichtung** für viel Licht & Lebensqualität
- Kaminanschluss im Wohnzimmer
- Ambientebeleuchtung in der gesamten Wohnung
- Badezimmer mit eleganter Ausstattung
- Hochwertige **Sicherheitstüre** (Adlo, 2020) mit 15-facher Tresorverriegelung & Brandschutz
- Teilmöblierung im Kaufpreis enthalten
- **1 Garagenplatz inkludiert**
- Fahrradraum, Kinderwagenraum sowie Waschraum mit modernen Wasch- und Trockengeräten im Haus
- Begrünter Gemeinschaftshof zur Mitbenutzung

Lage – urban & lebenswert

Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum AKH Wien / Michelbeuern. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien – sind fußläufig erreichbar. Einkaufszentren, Banken und Post sind ebenso in der Umgebung.

Dank U-Bahn, Straßenbahn und Bus genießen Sie eine schnelle und direkte Anbindung ins Wiener Stadtzentrum und darüber hinaus.

Kaufpreis: € 680.000 (inkl. Teilmöblierung und 1 Garagenplatz)

BK: ca. € 715,04 (inkl. USt., Garage, Rücklage, Heizung & Warmwasser) –  
effektiv durch Guthaben nur ca. € 620,-.

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Finanzierungshilfe wird geboten.

-----  
**? Als Erste(r) informiert!**

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: [service.immonestor.at](https://service.immonestor.at)

-----  
Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere  
Auskünfte wenden Sie sich an:

Herr

Boro MITRANIC, akad. IM

Tel.: +43 699 / 11 69 46 30

E-Mail: [boro@immonestor.at](mailto:boro@immonestor.at)

Wagramerstraße 102, 1220 Wien

[www.immonestor.at](https://www.immonestor.at)

**NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**



Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen.

**INVESTIEREN statt SPEKULIEREN!**

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.**

Die Möblierung und Dekoration in den Bildern kann teilweise durch Virtual Staging digital ergänzt worden sein und dient der besseren Veranschaulichung der Raumwirkung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://service.immonestor.at/registrieren/de) - <https://service.immonestor.at/registrieren/de>

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 <1.000m

### **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