

**Modern sanierte 2-Zimmer Wohnung + Fussbodenheizung  
im 17. Bezirk\_nicht anbieten Preis in Verhandlung!**



Wohn-/Essbereich Wohnung 1170 Wien

**Objektnummer: 1662/3069**

**Eine Immobilie von RE/MAX 4You**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	51,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 185,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	315.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	138,96 €
<b>USt.:</b>	13,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

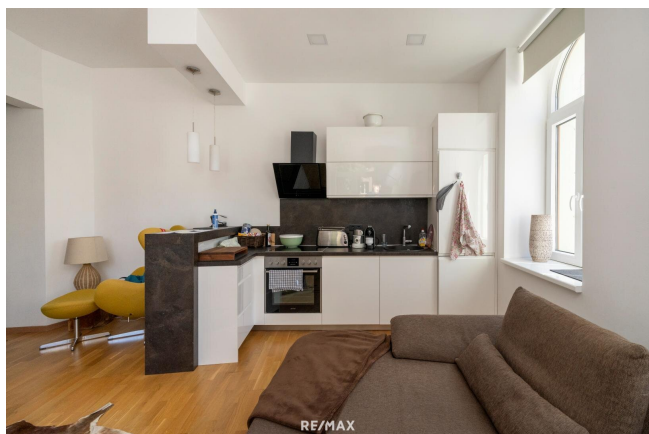
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

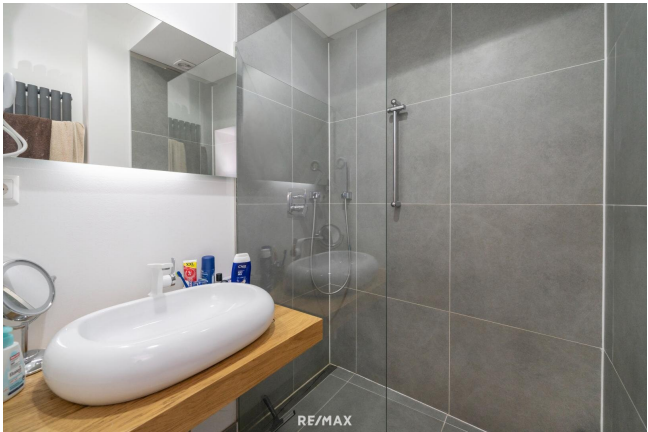


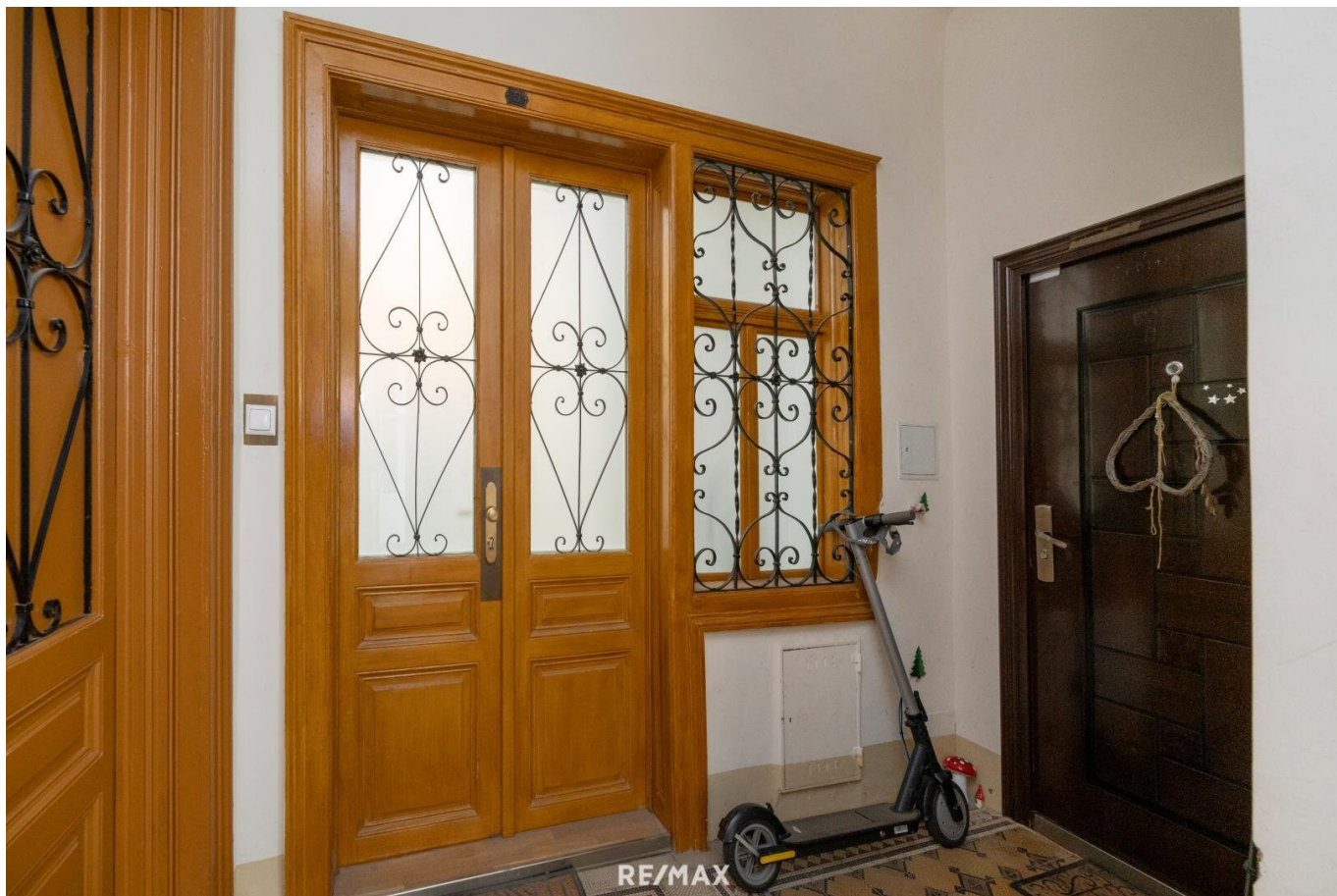
**Martin Meindl**

RE/MAX 4You  
Hernalser Hauptstraße 39  
1170 Wien











## Objektbeschreibung

Urbaner Wohnkomfort mit Stil – sanierte 2-Zimmer-Wohnung in Hernals

Diese rund 52 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung überzeugt durch eine clevere Raumaufteilung und hochwertigen Wohnkomfort. Ein zentral gelegener Vorraum erschließt alle Räume separat: den großzügigen Wohn-/Essbereich, das ruhige Schlafzimmer, ein modern ausgestattetes Bad mit Dusche sowie ein praktisches, separates WC und einem maßgefertigten Einbauschränk im Flur für viel Stauraum.. Die durchdachte Planung schafft ein Zuhause, das sich ideal für Singles oder Paare eignet, die Wert auf Funktionalität und Stil legen.

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Gründerzeithauses und wurde 2016/17 umfassend saniert. Hochwertiger Parkettboden, moderne Fußbodenheizung und eine zeitgemäße Markenküche mit allen Geräten unterstreichen den neuwertigen Eindruck und sorgen für eine stilvolle Wohnatmosphäre mit Wohlfühlcharakter. Seit der Sanierung wurde die Wohnung kaum bewohnt, was sich in ihrem ausgezeichneten Zustand deutlich widerspiegelt.

Ob als erstes Eigenheim, als stadtnaher Zweitwohnsitz oder zur Umsetzung eines modernen, minimalistischen Wohnkonzepts – diese Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten, ganz ohne zusätzlichen Sanierungsaufwand.

Lage – Zwischen Stadtleben und Erholung

Die Wohnung befindet sich in einer der beliebtesten Wohngegenden des 17. Bezirks – zentral gelegen in Hernals, eingebettet in eine charmante Mischung aus urbaner Infrastruktur und gewachsener Nachbarschaft. Bäckereien, Cafés, Supermärkte, Apotheken und Wochenmärkte sind fußläufig erreichbar – der tägliche Bedarf lässt sich bequem abdecken.

Für Erholung im Grünen bieten sich der nahegelegene Pezzipark oder der Wienerwald als perfekte Rückzugsorte an – ideal für Spaziergänge, Sport oder entspannte Stunden im Freien.

Hervorragende Verkehrsanbindung

Ob mit den Öffis, dem Rad oder dem Auto – die Anbindung ist ausgezeichnet: Die Straßenbahnlinien 9 und 43 sowie die S-Bahn-Station Hernals bringen Sie in rund 20 Minuten ins Wiener Stadtzentrum. Die Hernalser Hauptstraße ermöglicht eine rasche Verbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Diese Wohnung ist eine durchdachte Wahl für alle, die ein ruhiges, hochwertig ausgestattetes Zuhause in urbaner Lage suchen. Sie vereint stilvollen Wohnkomfort, ausgezeichnete Infrastruktur und hohe Lebensqualität – perfekt für Menschen, die das Stadtleben schätzen, aber nicht auf Rückzugsmöglichkeiten verzichten möchten.

Anfragen:

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name,

Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

**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://remax-4you.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-4you.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

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