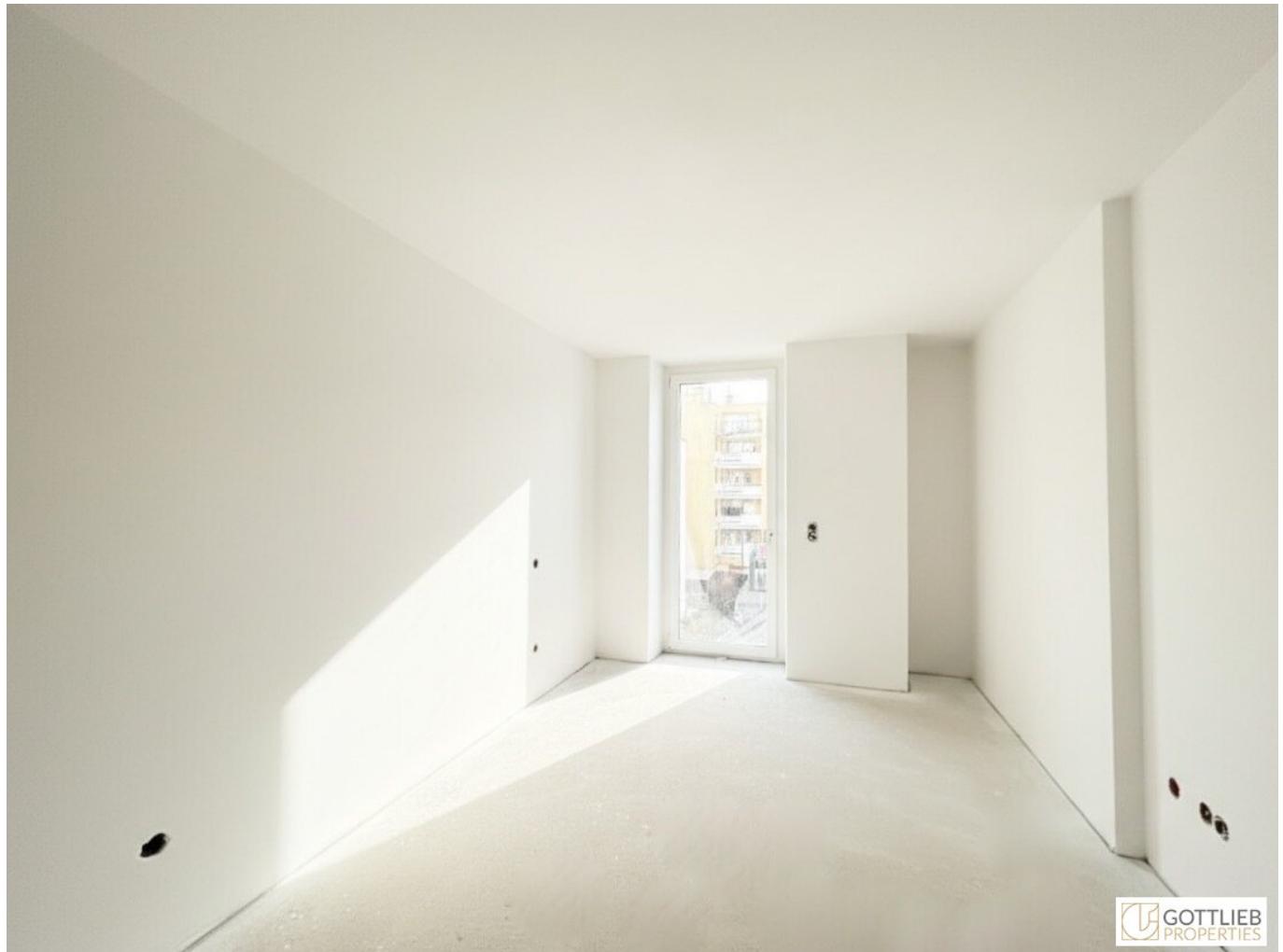


**U-Bahn-Nähe U3 und U6! Sonnige  
2-Zimmer-Neubau-Wohnung mit Südbalkon in  
generalsaniertem Gründerzeithaus**



 GOTTLIEB  
PROPERTIES

**Objektnummer: 3930**

**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	43,80 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	45,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 66,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,57
<b>Kaufpreis:</b>	322.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

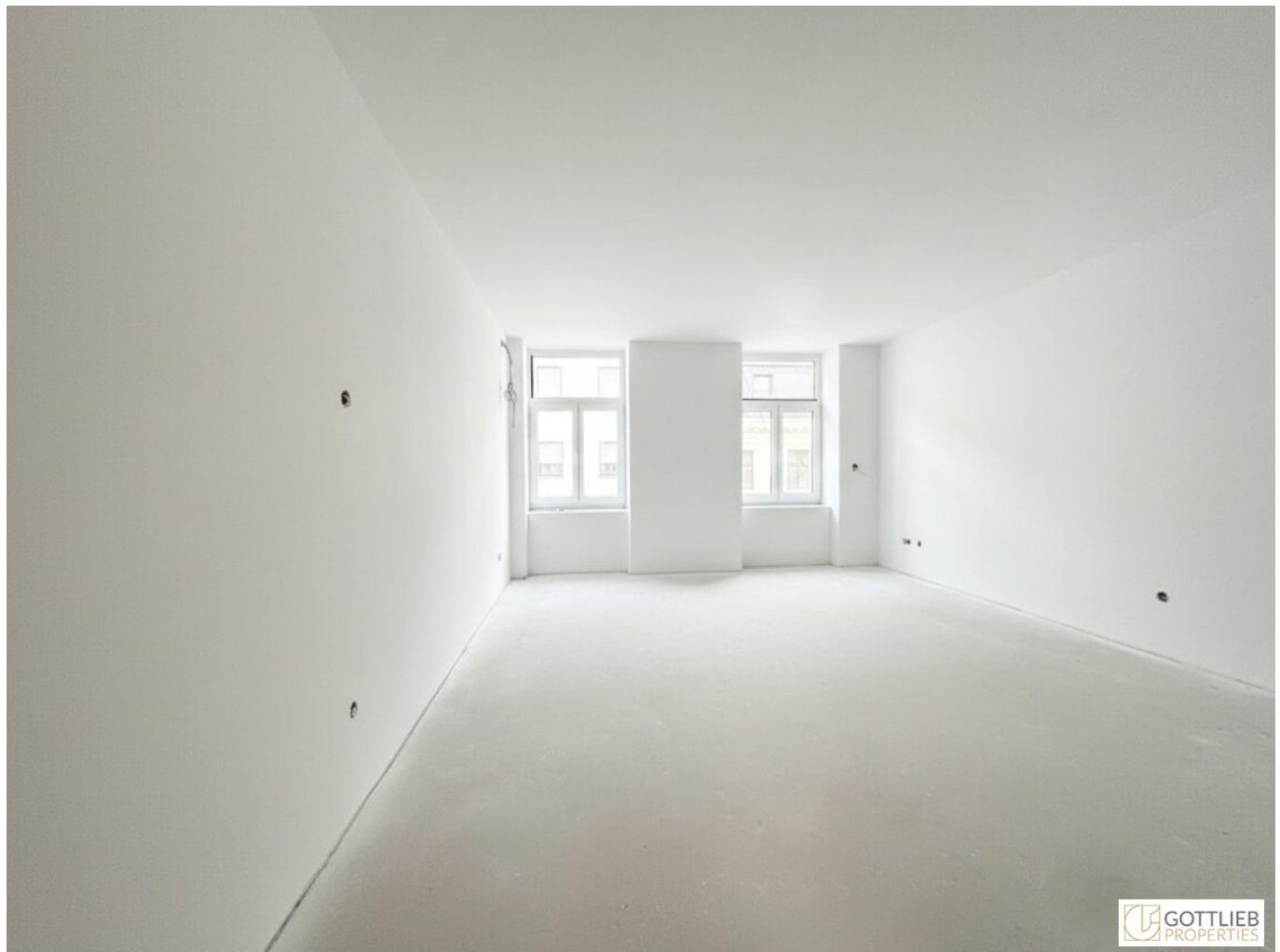
## Ihr Ansprechpartner

### Desirée Gottlieb

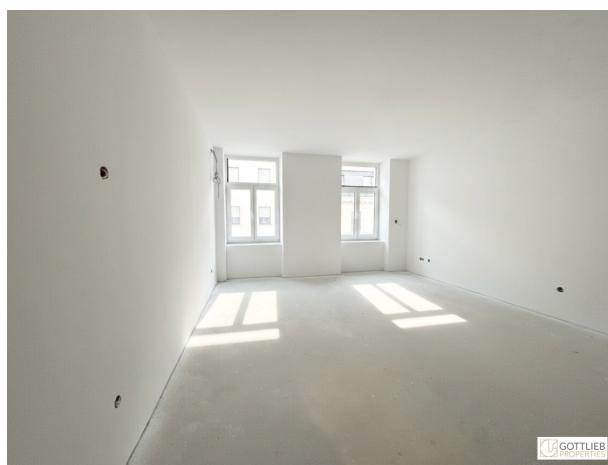
Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH  
Gluckgasse 1 / 8 & 9  
1010 Wien

H + 43 699 14702557

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



 GOTTLIEB  
PROPERTIES



 GOTTLIEB  
PROPERTIES



 GOTTLIEB  
PROPERTIES



GOTTLIEB  
PROPERTIES



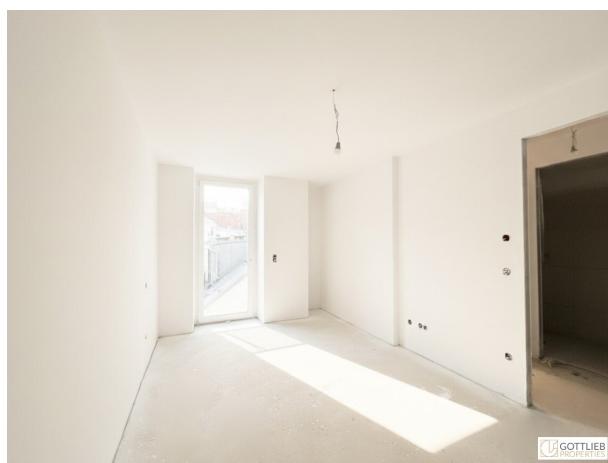
GOTTLIEB  
PROPERTIES



GOTTLIEB  
PROPERTIES



 GOTTLIEB  
PROPERTIES



 GOTTLIEB  
PROPERTIES



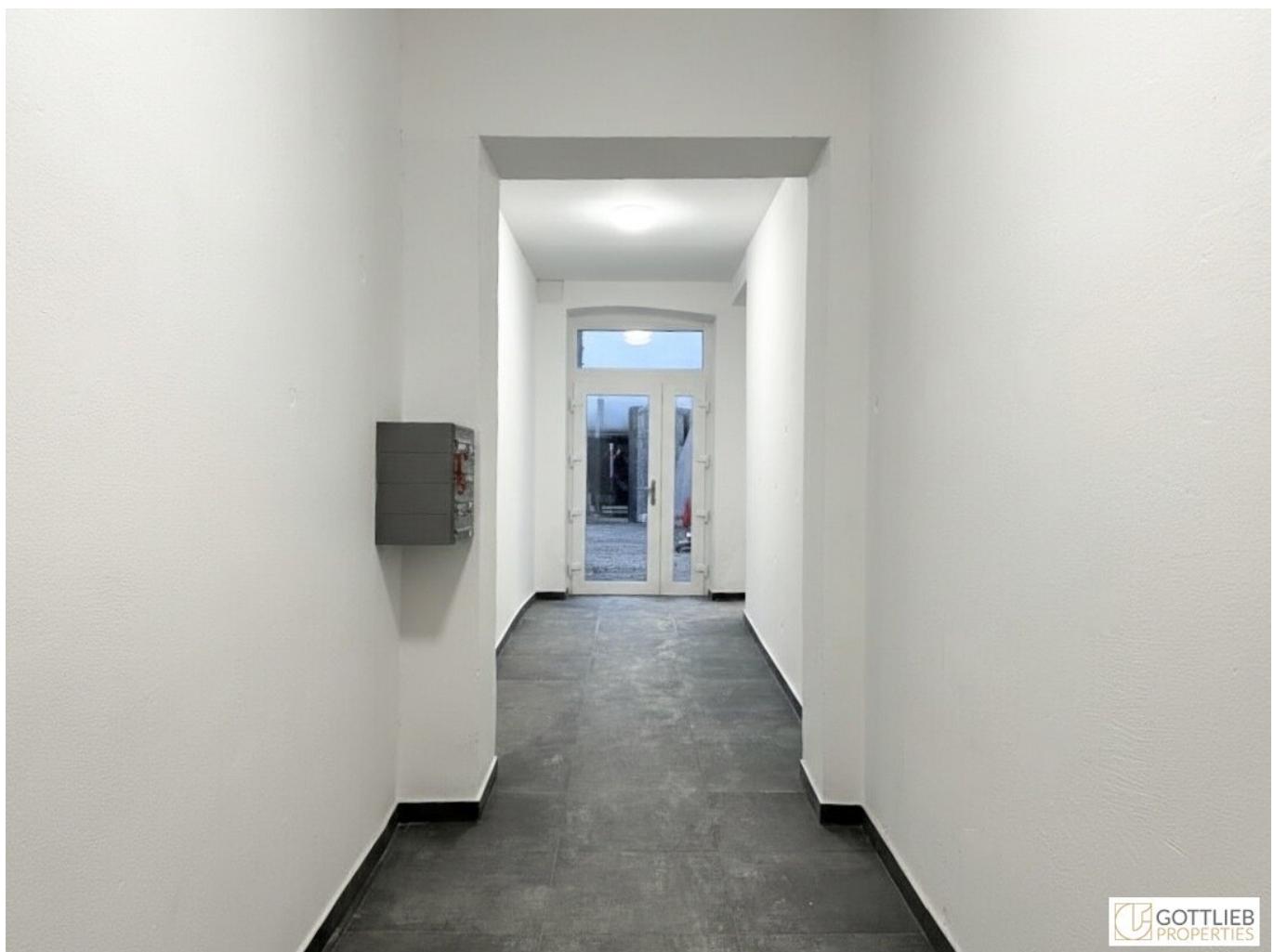
GOTTLIEB  
PROPERTIES



GOTTLIEB  
PROPERTIES



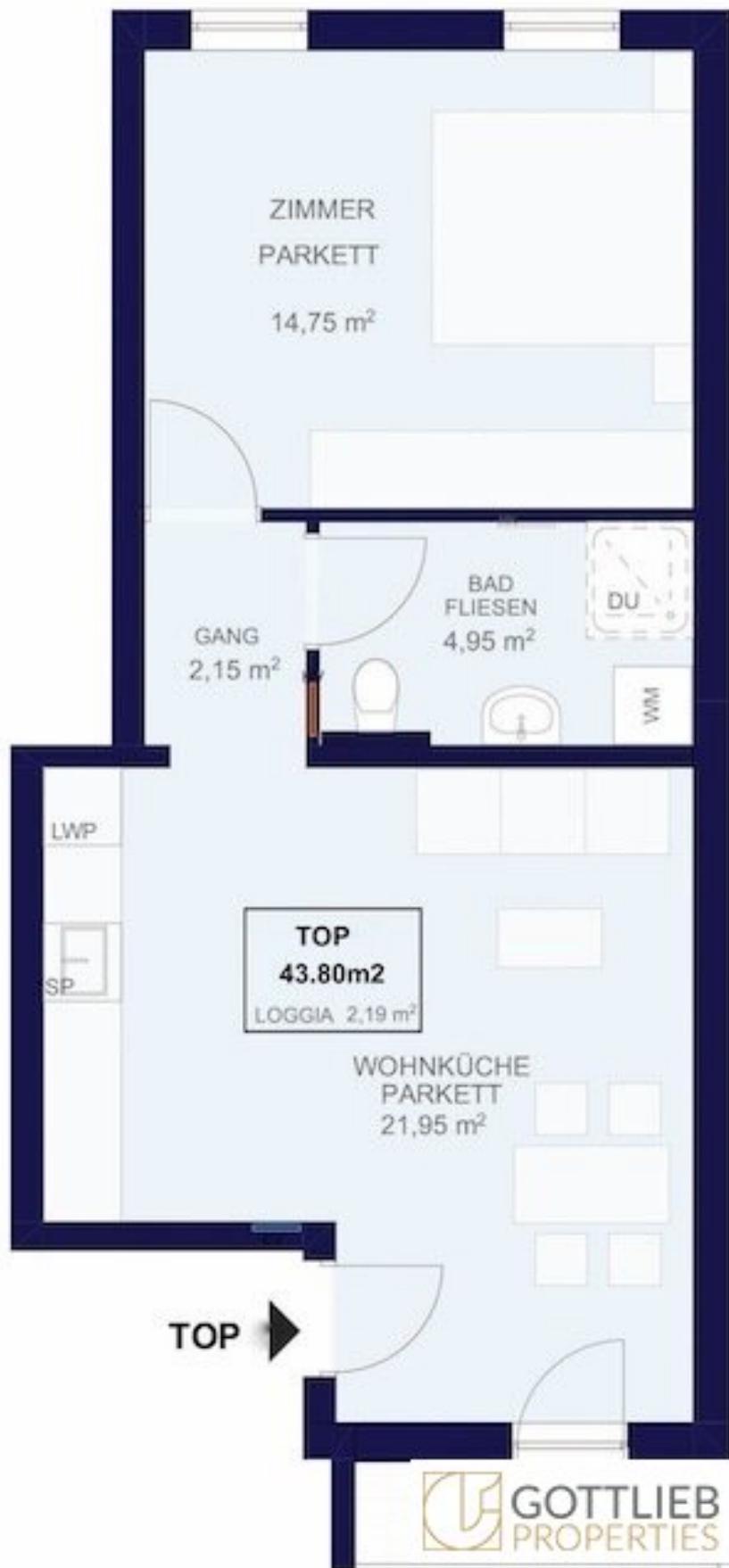
GOTTLIEB  
PROPERTIES



GOTTLIEB  
PROPERTIES



GOTTLIEB  
PROPERTIES



## Objektbeschreibung

In einem behutsam revitalisierten und generalsanierten Altbau kommen **fünf hochwertig ausgestattete Wohnungen im Altbestand, zwei Wohnungen im neu errichteten dritten Obergeschoß sowie zwei Penthouse-Wohnungen in den ebenso neu errichteten Dachgeschosse** zur Vermarktung.

Bei der Planung der Generalsanierung wurden Freiflächen, wie z.B. Terrassen, Loggien in beinahe allen Objekten berücksichtigt und später auch realisiert.

Der Ausbau des dritten Obergeschoßes sowie der beiden Dachgeschosse erfolgte zeitgleich mit der Generalsanierung des gesamten Gebäudes. Der Innenausbau wird in Kürze fertiggestellt und die Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben.

Zum sofortigen Verkauf gelangt diese neu errichtete, barrierefreie, lichtdurchflutete Wohnung mit ca. 45,89 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und einem ca. 2,19 m<sup>2</sup> großen, südseitig gelegenen Balkon.

Man betritt die Wohnung und gelangt direkt in die gemütliche ca. 21,95 m<sup>2</sup> große Wohnküche mit Ausgang auf den Balkon, weiters über einen Gang in das Schlafzimmer mit ca. 14,75 m<sup>2</sup> Größe sowie in das ca. 4,95 m<sup>2</sup> große Duschbad mit Toilette.

- + dritter Liftstock
- + ca. 43,80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + ca. 2,19 m<sup>2</sup> Balkon
- + ca. 21,95 m<sup>2</sup> Wohnküche
- + ca. 14,75 m<sup>2</sup> Schlafzimmer
- + ca. 4,95 m<sup>2</sup> Duschbad mit Toilette
- + ca. 2,15 m<sup>2</sup> Flur

## Ausstattung

- + Holzparkett Klasse II, Eiche rustikal

- + Boden-Fliesen in den Nassräumen
- + Waschtisch mit Unterbauschrank
- + Armaturen der Marke GROHE
- + Walk-In Dusche mit Hartglastüre
- + Villeroy & Boch Wand-Tiefspüler-WC
- + Handtuchwärmer
- + Innentüren der Firma DANA, glatt, sperrbar
- + Kunststoff-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- + Elektrische Rollläden an den Balkontüren
- + Luftwärmepumpe der Firma DAIKIN für Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung
- + Kabel-TV/Internet
- +witterungsbeständige WPC-Dielen am Balkon
- + separater Wasseranschluss auf dem Balkon
- + Gegensprechanlage
- + Sicherheitstüre, WK2
- + Personenlift

## **Infrastruktur**

- + U-Bahn-Linien U3 und U6
- + Straßenbahn-Linien 2, 9, 43, 44
- + Autobus-Linie 10A
- + Schnellbahn-Linie S45

+ Wien Westbahnhof

## Lage

Der 17. Wiener Gemeindebezirk Hernals liegt westlich der Wiener Innenstadt und erstreckt sich von den Ausläufern des Wienerwaldes bis hin zum Hernalser Gürtel. Der seit einigen Jahren florierende Bezirk und entwickelt sich immer mehr zu einer äußerst beliebten und attraktiven Wohngegend.

Sämtliche Schulen und Kindergärten, Restaurants, Cafés, Bars, sowie Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Gehnähe. Die Hernalser Hauptstraße, der nahegelegene Yppenplatz mit dem Brunnenmarkt laden zum Verweilen und Einkaufen ein.

Gründerzeithäuser, alteingesessene Industriebetriebe, wie z.B. der Delikatessenhandel der Firma Staud, die Kaffeerösterei Julius Meinl, die Firma Manner sowie die Ottakringer Brauerei - um nur einige zu nennen - machen die Geschichte und den unvergleichlichen Charme von Hernals aus.

Erholung und Freizeitgestaltung findet man in den kleinen Parkanlagen ebenso wie im Wienerwald mit der Jubiläumswarte von der aus man einen wunderbaren Blick über Wien genießt. Das beinahe einhundertjährige Kongressbad mit seiner unverkennbaren Architektur, das Schafbergbad, das Neuwaldegger-Bad bieten als Freibäder im Sommer Sport und Erholung. Während der kalten Jahreszeit kann man sich in Wiens ältestem, historischen Hallenbad, dem Jörgerbad, oder im Eislaufverein Engelmann sportlich betätigen.

Das Wiener Metropol oder die Kulisse Wien sind seit Jahrzehnten unverkennbare kulturelle Institutionen, welche mit ihren Programmen weitere Entspannungs- und Freizeitmöglichkeiten bieten.

## Sonstiges

**Die Wohnung wird nach Kaufanbot in 4 bis 6 Wochen schlüsselfertig übergeben.**

**Die Fotos zeigen teilweise bereits fertiggestellte Wohnungen im gleichen Hause.**

**Wir weisen im Sinne der Offenlegungspflichten darauf hin, dass die Fotos teilweise mit Hilfe von KI generiert wurden.**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer,

Email) bearbeiten können.

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 <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 <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap