

**"17. BEZIRK - Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit
durchdachtem Grundriss"**



Objektnummer: 609303

Eine Immobilie von MIA Real Estate

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|----------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1170 Wien,Hernals |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 64,44 m ² |
| Nutzfläche: | 64,44 m ² |
| Gesamtfläche: | 64,44 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Keller: | 4,00 m ² |
| Kaufpreis: | 299.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Elias Lassoued

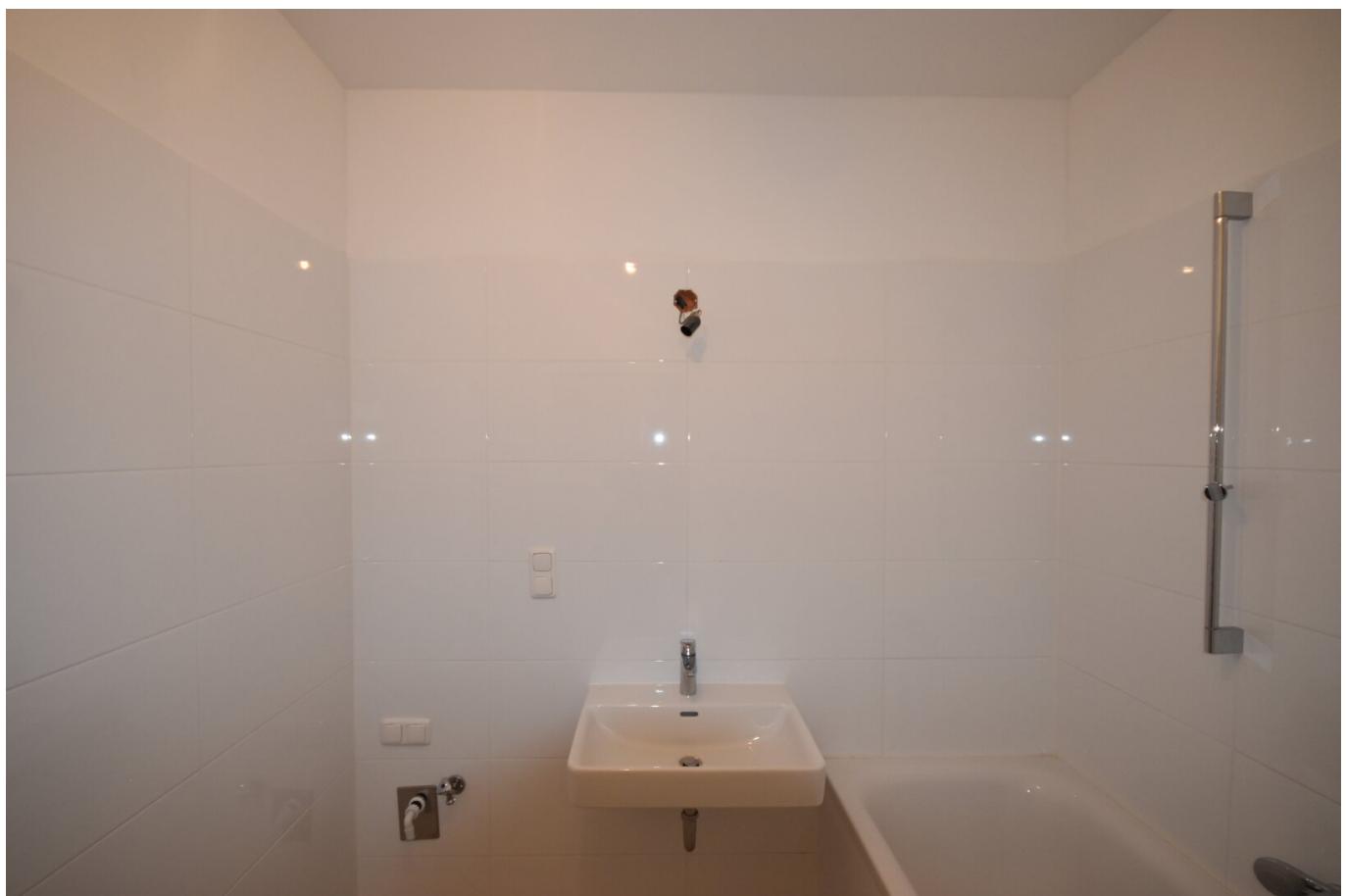
MIA Real Estate GmbH
Stöcklstraße 3
5020 Salzburg

H 0664-1935763

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







Objektbeschreibung

Erleben Sie ein außergewöhnliches Wohnprojekt im Herzen Wiens, das auf eindrucksvolle Weise historische Substanz mit modernem Luxus verbindet. Im **17. Wiener Gemeindebezirk** präsentiert sich eine Liegenschaft, die sowohl durch ihre hochwertige Ausstattung als auch durch ihre attraktive urbane Lage begeistert – ergänzt durch ein besonderes architektonisches Highlight: Viele der Wohnungen eröffnen einen faszinierenden Ausblick auf die gewachsene Wiener Stadtlandschaft mit ihren markanten Gebäudestrukturen und urbanem Flair. Dieser Blick schafft eine harmonische Verbindung zwischen zeitgemäßem Wohnen und dem authentischen Charakter eines traditionsreichen Stadtviertels und verleiht Ihrem künftigen Zuhause eine unverwechselbare Note.

Die umliegende Bebauung ist geprägt von historischer Architektur und erzählt von der Entwicklung Wiens als pulsierende Metropole. Wer hier wohnt, genießt täglich das Zusammenspiel von Geschichte und Gegenwart und erlebt die besondere Atmosphäre eines Bezirks, der seinen ursprünglichen Charme bewahrt hat. Dieses Panorama verleiht den Wohnungen nicht nur Tiefe und Charakter, sondern hebt das gesamte Projekt spürbar von rein funktionalen Neubauten ab.

Doch der besondere Reiz erschöpft sich nicht im Ausblick allein: Das Gebäude wurde umfassend saniert und vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit erstklassigen Materialien. Jeder Raum strahlt stilvolle Eleganz aus und schafft ein luxuriöses Wohnambiente, das Ihnen als persönlicher Rückzugsort dient.

Über den Eingangsbereich gelangt man zum Vorzimmer, welches L-förmig geschnitten ist. Ausgehend davon liegt auf der linken Seite das separate WC und direkt angrenzend auf der selben Seite das Badezimmer mit Wanne.

Das Vorzimmer mündet direkt in drei separate Zimmer die wie folgt aufgegliedert sind: Auf der linken Seite befindet sich das Schlafzimmer. In der Mitte der einladende Wohn-Essbereich und auf der rechten Seite das zweite Schlafzimmer, das idealerweise als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden kann.

Zusätzlich überzeugt die Liegenschaft durch ihre ausgezeichnete Verkehrsanbindung und ihre unmittelbare Nähe zu den wichtigsten Einrichtungen des Wiener Stadtzentrums. Supermärkte, Geschäfte, Restaurants sowie vielfältige Kultur- und Freizeitangebote befinden sich in komfortabler Nähe und machen das urbane Leben angenehm und unkompliziert.

Tauchen Sie ein in die reizvolle Symbiose aus urbaner Authentizität und modernem Lifestyle – diese besondere Immobilie bietet Ihnen beides auf harmonische Weise. Erleben Sie hochwertiges Wohnen in einem Bezirk, der sowohl Ruhe als auch städtische Dynamik vereint.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigstermin und lassen Sie sich von der

außergewöhnlichen Qualität dieser Immobilie überzeugen. Ihr neues Zuhause erwartet Sie bereits.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap