

## **"17. BEZIRK - Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Loggia"**



Ansicht - Helle Zwei-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Loggia Kauf 17. Bezirk Wien

**Objektnummer: 609313**

**Eine Immobilie von MIA Real Estate**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien,Hernals
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,41 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	72,79 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	73,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	452.300,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

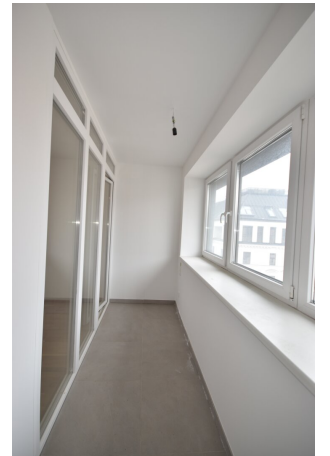
**Elias Lassoued**

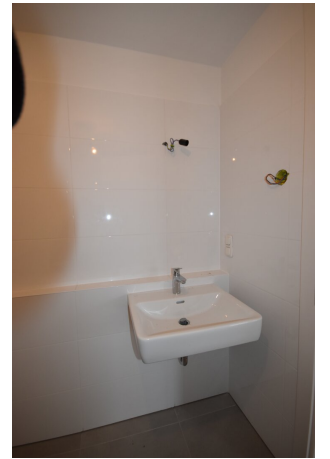
MIA Real Estate GmbH  
Stöcklstraße 3  
5020 Salzburg

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.

Vom Eingangsbereich gelangt man in ein kompakt geschnittenes Vorzimmer, das direkt in den Küchen- und Essbereich führt. Von hier aus hat man auf der rechten Seite Zugang zu einem kleinen Balkon. Auf der linken Seite befinden sich ein separates WC sowie das Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss. Vom Küchen- und Essbereich aus erreicht man links das gemütliche Wohnzimmer mit Zugang zu einer kleinen Loggia. Rechts liegt das Schlafzimmer, das ebenfalls einen Zugang zur Loggia bietet.

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 Besichtigungstermin 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