Perfekt für Eigennutzer oder Anleger – Wohnung in ruhiger Lage



Wohnraum

Objektnummer: 7100

Eine Immobilie von IMS Immobilien Molnar Susanne

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,93 m²
Zimmer:	3
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 70,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,39
Kaufpreis:	425.000,00 €

Provisionsangabe:

15.300,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dobro Vasic

IMS Immobilien Molnar Susanne
Hans Sachs Gasse 4/4A
1180 Wien

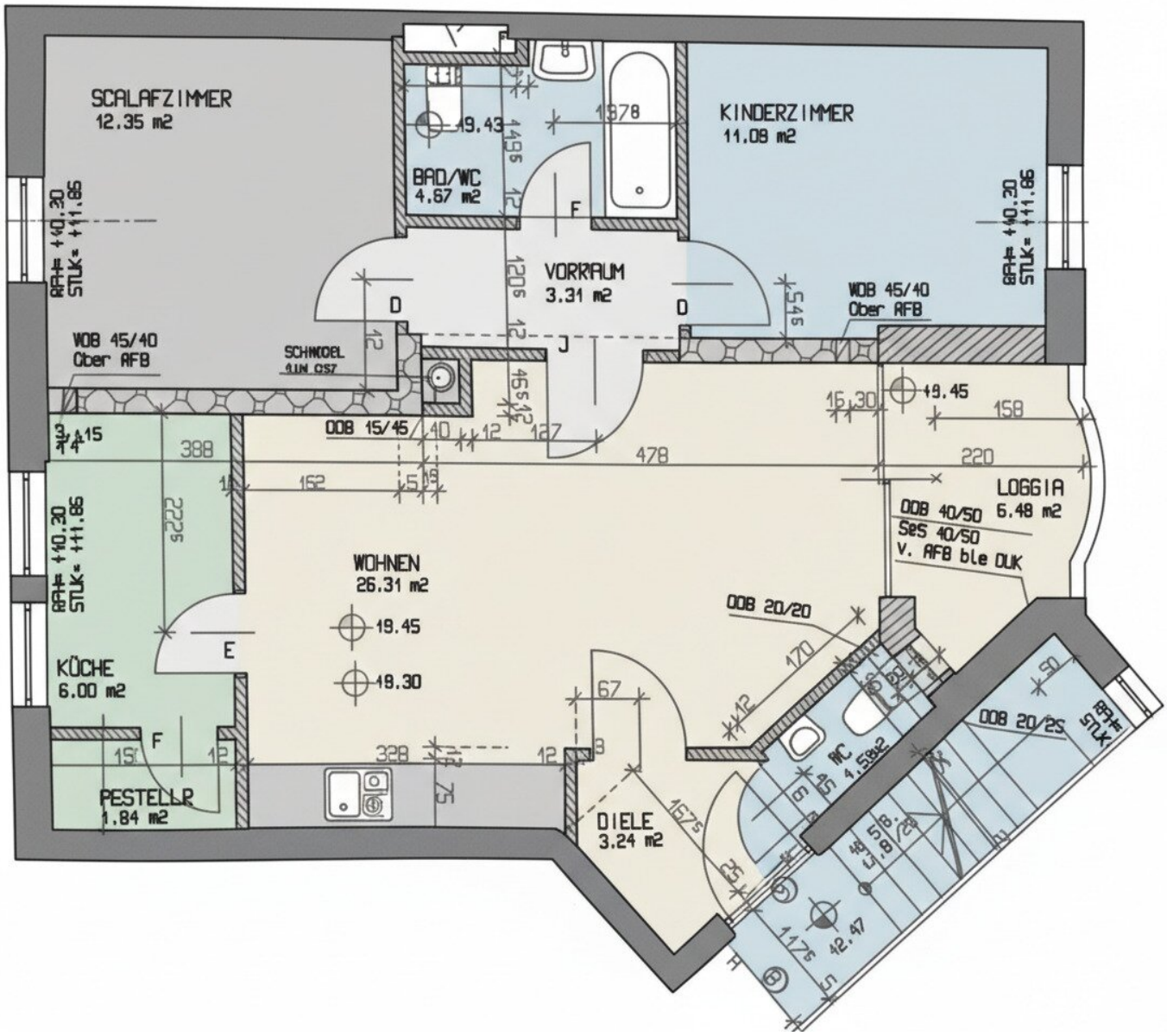
T +43667 7636576

H +43667 7636576

Gerne stehe ich Ihne termin zur Verfügung.






SCHLAFZIMMER
12.35 m2
BAD/WC
4.67 m2
KINDERZIMMER
11.08 m2
VORRAUM
3.31 m2
WOB 45/40
Ober AFB
WOB 45/40
Ober AFB
SCHIEBEL
WOB 15/45
WOHNEN
26.31 m2
KÜCHE
6.00 m2
PESTELLR
1.84 m2
DIELE
3.24 m2
LOGGIA
6.48 m2
DOB 40/50
SES 40/50
v. AFB ble DUK
DOB 20/20
DOB 20/25
WC
1.58m2
STUK
STUK

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese charmante Wohnung im beliebten 17. Wiener Gemeindebezirk Hernals vereint urbanes Lebensgefühl mit angenehmer Ruhe und hoher Wohnqualität.

? Stilvolles Wohnerlebnis in Wien-Hernals: Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia

Diese gepflegte Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines charmanten Mehrparteienhauses (Baujahr 1992) vereint urbanen Lebensstil mit durchdachter Wohnqualität. Auf ca. 69,93 m² erwartet Sie ein Zuhause, das sowohl für Paare und kleine Familien als auch für Vorsorgeanleger eine erstklassige Gelegenheit darstellt. Mit einem attraktiven Kaufpreis von 485.000 € investieren Sie hier in eine der gefragtesten Wohnlagen des 17. Bezirks.

? Raumaufteilung & Wohnkomfort

Schon beim Eintreten überzeugt die Wohnung durch ihre zentrale Erschließung: Vom Vorraum aus sind alle Räumlichkeiten direkt begehbar.

Herzstück Wohnzimmer: Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsideen.

Outdoor-Highlight: Direkt vom Wohnzimmer gelangen Sie auf die einladende Loggia – Ihr privater Rückzugsort für ein Frühstück im Freien oder einen entspannten Abend.

Küche & Stauraum: Die separate, funktional gestaltete Küche bietet viel Arbeitsfläche. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzliche Ordnung.

Schlafen & Arbeiten: Neben dem ruhigen Hauptschlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer eignet.

Bad & Wellness: Das Badezimmer ist clever geplant und separat vom WC begehbar – ein wesentlicher Pluspunkt für den Alltagskomfort.

?? Technik & Effizienz

Die Wohnung wird über eine moderne Zentral-Gas-Brennwertanlage (Baujahr nach 2004) beheizt. Die Wärmeabgabe erfolgt effizient über Heizkörper, die mittels Einzelraumregelung individuell gesteuert werden können. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls zentral über einen Speicher.

? Lage & Infrastruktur (1170 Wien)

Die Lage bietet die perfekte Balance zwischen urbanem Puls und Wiener Gemütlichkeit:

Top-Anbindung: Bus- und Straßenbahnlinien sind in wenigen Schritten erreichbar und bringen Sie in kürzester Zeit in die City oder zu wichtigen Knotenpunkten.

Alles vor der Haustür: Ob Supermärkte, Bäckereien, Ärzte oder Apotheken – die Nahversorgung ist exzellent. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich in direkter Gehentfernung.

Gastronomie: Vielfältige Restaurants und Cafés in der Umgebung unterstreichen die hohe Lebensqualität in Hernals.

? Fazit

Helle Räume, große Fensterflächen und ein erstklassiger Grundriss machen diese Wohnung zu einem echten Wohlfühlort. Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist bereit für Ihre Wohnträume.

Besichtigungen

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich

Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie

einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen

beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw.

Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!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.

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 <1.000m
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