---NEUER, GESENKTER PREIS--- Wohntraum in Hernals / Beg.Dornbach: Großzügige Eigentumswohnung mit Terrassen, Garten & zwei Garagenplätzen



Objektnummer: 6891/313

Eine Immobilie von ullrich-immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2005
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	133,36 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	62,31 m²
Keller:	4,50 m²
Heizwärmebedarf:	C 52,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	799.990,00 €
Betriebskosten:	504,71 €
USt.:	66,07 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

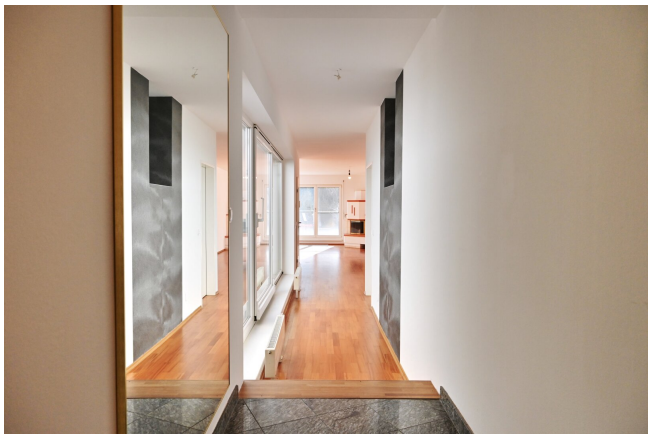
Ihr Ansprechpartner



Michael Ullrich

ullrich-immo GmbH








HERNALSER
HAUPTSTR. 211
BIPA
BIPA









































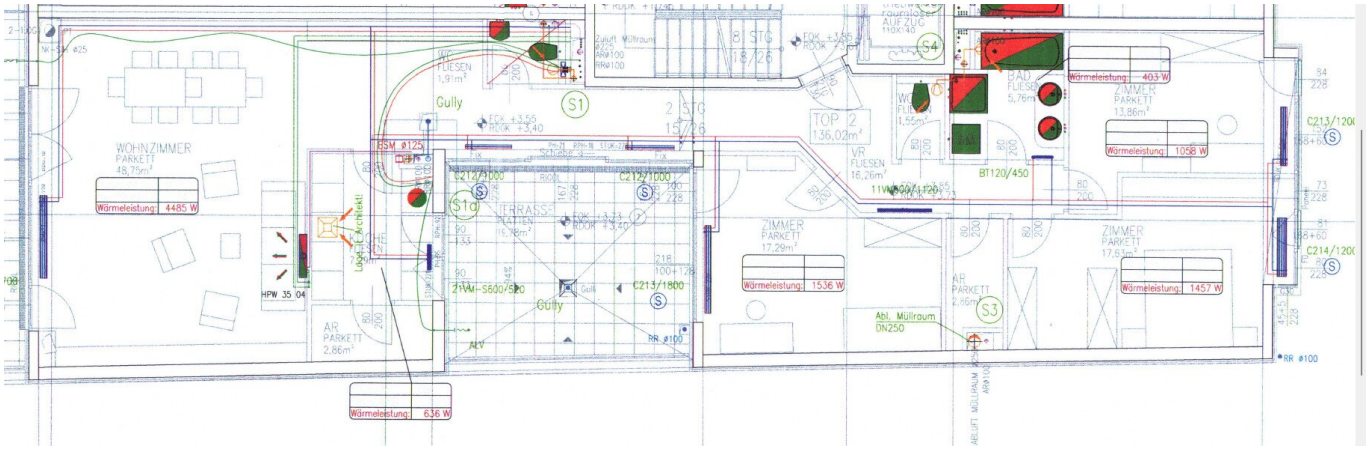

7
5

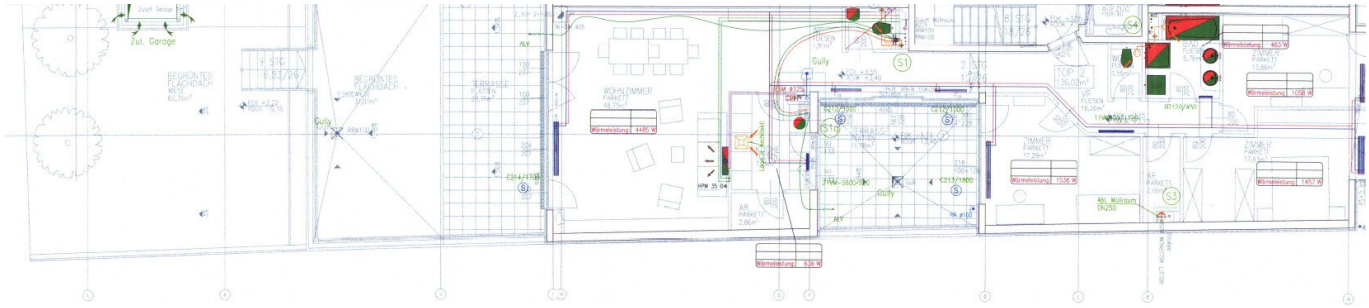









WOHNZIMMER
PARKETT
48,75m²
Wärmeleistung: 4485 W
HPW 35 04
Logistic Architekt
AR
PARKETT
2,86m²
Wärmeleistung: 636 W
ESM ø125
Gully
S1
S1a
TERRASSE
PLATTEN
16,76m²
21W-S600/520
Gully
ALV
RR ø100
2 STG
18/26
TOP 2
136,02m²
VR
FLIESEN
16,26m²
11W-S600/120
ZIMMER
PARKETT
17,29m²
Wärmeleistung: 1536 W
Abl. Müllraum
DN250
S4
S3
BT120/450
BAD
FLIESEN
5,76m²
WC
FLIESEN
1,55m²
Wärmeleistung: 403 W
ZIMMER
PARKETT
13,86m²
Wärmeleistung: 1058 W
ZIMMER
PARKETT
17,61m²
Wärmeleistung: 1457 W
RR ø100


Zul. Garage
BEGRÜNTES FLACHDACH
WOHNZIMMER
Gully
Wärmeleistung 4485 W
Wärmeleistung 463 W
Wärmeleistung 1068 W
Wärmeleistung 1536 W
Wärmeleistung 1457 W
Wärmeleistung 636 W
Abl. Mülleinwurf DN200

Objektbeschreibung

Großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit 133,6 m² Wohnfläche, zwei Terrassen (ca. 74 m²), Garten, Lift direkt zur Wohnung, Kaminofen mit Wärmespeicher, Klimaanlage, zwei Garagenplätzen und Top-Öffi-Anbindung in 1170 Wien.

In attraktiver Lage des 17. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese großzügige Eigentumswohnung mit weitläufigen Terrassen und eigenem Gartenanteil zum Verkauf. Die Wohnung verbindet urbanes Lebensgefühl mit hoher Wohnqualität und bietet zugleich seltene Rückzugsmöglichkeiten im Grünen. Trotz der zentralen Lage genießen Sie hier ein angenehmes Maß an Ruhe, Privatsphäre und Wohnkomfort.

Eckdaten

- **Lage:** 1. Obergeschoss
- **Wohnfläche:** ca. 133,36 m²
- **Zimmer:** 4
- **Terrassen:** 2 (ca. 19,78 m² & ca. 54 m²)
- **Garten:** ca. 62,31 m² (über Stiegenabgang erreichbar)
- **Kellerabteil:** ca. 4,5 m²
- **Lift:** von der Garage und Keller direkt vor die Wohnung
- **Tiefgarage:** 2 nebeneinanderliegende Stellplätze à EUR 26.000,–

Raumaufteilung

- Großzügiges Wohnzimmer: ca. 48,75 m²
- Schlafzimmer 1: ca. 17,63 m²
- Schlafzimmer 2: ca. 17,29 m²
- Schlafzimmer 3: ca. 13,86 m²
- DAN-Küche mit Speisekammer

- Abstellraum
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- 2 separate WCs
- Vorraum

Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht sowohl komfortables Familienwohnen als auch repräsentatives Wohnen mit großzügigen Rückzugsbereichen.

Ausstattung & Highlights

- Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen
- Fliesen im Badezimmer
- Kaminofen mit Wärmespeicher für angenehme Wohnatmosphäre im Wohnzimmer
- Klimaanlage im Wohnzimmer (Innen- und Außengerät neu 2023)
- Heizung über Heizkörper (Fernwärme)
- Zwei großzügige Terrassen
- Direkter Zugang zum Garten
- Aufzug mit direktem Wohnungszugang vom Keller und Tiefgarage
- Fahrradraum und Müllraum im Haus

Lage & Anbindung

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage der Hernalser Hauptstraße im 17. Wiener Gemeindebezirk, beginnend Dornbach und bietet eine ausgezeichnete Anbindung an das Netz der Wiener Linien.

In unmittelbarer Umgebung stehen mehrere Straßenbahn- und Buslinien zur Verfügung, die eine schnelle und komfortable Verbindung in die Innenstadt sowie in angrenzende Bezirke ermöglichen.

Straßenbahnlinien (fußläufig erreichbar):

- Linie 43 – direkte Verbindung in Richtung Schottentor / Innenstadt
- Linie 9 – Verbindung Richtung Westbahnhof und Alsergrund

Buslinien:

- Mehrere Buslinien in unmittelbarer Nähe mit Anschluss an wichtige Verkehrsknotenpunkte

Über die nahegelegenen Straßenbahnlinien besteht eine rasche Verbindung zur **U-Bahn-Linie U6 (Station Alser Straße / Michelbeuern)** sowie zur **U2 (Schottentor)**. Dadurch sind sämtliche innerstädtischen Ziele, Universitäten, Geschäftsviertel und Bahnhöfe bequem erreichbar.

Die Wiener Innenstadt ist in rund **15–20 Minuten** mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Infrastruktur

Nahversorgung

Die Lage entlang der Hernalser Hauptstraße bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung. In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche Supermärkte, Bäckereien, Drogerien, Apotheken, Banken sowie diverse Fachgeschäfte. Auch Wochenmärkte und kleinere Nahversorger in den Seitengassen sorgen für eine hohe Alltagsqualität.

Einkäufe des täglichen Bedarfs lassen sich bequem zu Fuß erledigen, größere Einkaufszentren und Einkaufsstraßen sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln rasch erreichbar.

Bildung

Im näheren Umfeld befinden sich mehrere Kindergärten, Volks- und Mittelschulen sowie Gymnasien. Auch höhere Bildungseinrichtungen wie die Universität Wien oder die Medizinische Universität sind durch die gute öffentliche Anbindung schnell erreichbar.

Die Lage eignet sich daher ideal für Familien mit Kindern, Senioren, die ihren Ruhestand in zentraler urbaner Lage und gleichzeitig im Grünen genießen möchten. Ebenfalls für Berufstätige und Selbstständige mit Tätigkeit im Homeoffice.

Freizeit & Erholung

Für Erholung und Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Grün- und Erholungsflächen in der

Umgebung zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist der nahegelegene **Türkenschanzpark**, der mit Spazierwegen, Teichanlagen und Sportmöglichkeiten zu den beliebtesten Parks im Bezirk zählt.

Darüber hinaus bieten der Wienerwald, der Schwarzenbergpark sowie diverse Sport- und Freizeiteinrichtungen im Bezirk vielfältige Möglichkeiten für Bewegung und Erholung im Grünen.

Zahlreiche Cafés, Restaurants, Heurige und kulturelle Einrichtungen in Hernals und den angrenzenden Bezirken sorgen für ein abwechslungsreiches Freizeit- und Gastronomieangebot.

Preise & Details

Kaufpreis Wohnung: EUR 799.990,-

2 obligatorische Tiefgaragenplätze (nebeneinander liegend) à EUR 26.000,-

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. USt.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap