

**Helle 3-Zimmer-Wohnung im 2. Liftstock | Ideal für Paare,
Familien oder Anleger**



Objektnummer: 1662/3121

Eine Immobilie von RE/MAX 4You

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,43 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	220.000,00 €
Betriebskosten:	131,00 €
USt.:	17,39 €
Provisionsangabe:	

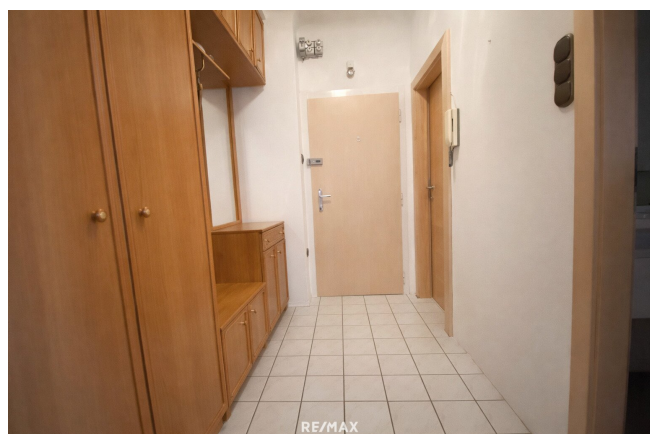
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

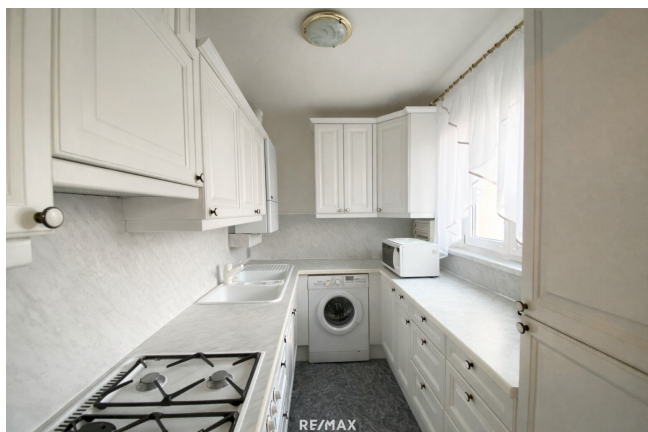
Ihr Ansprechpartner



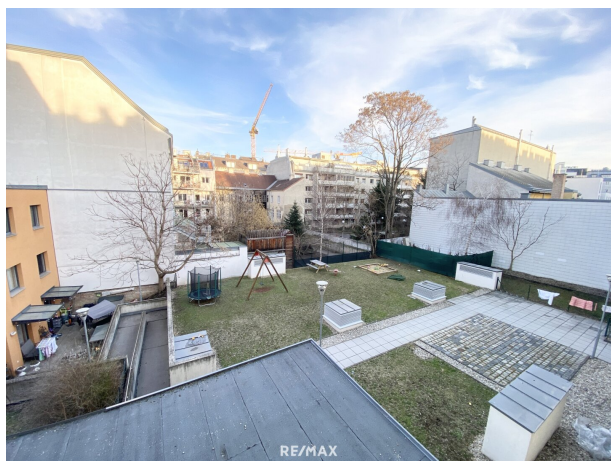
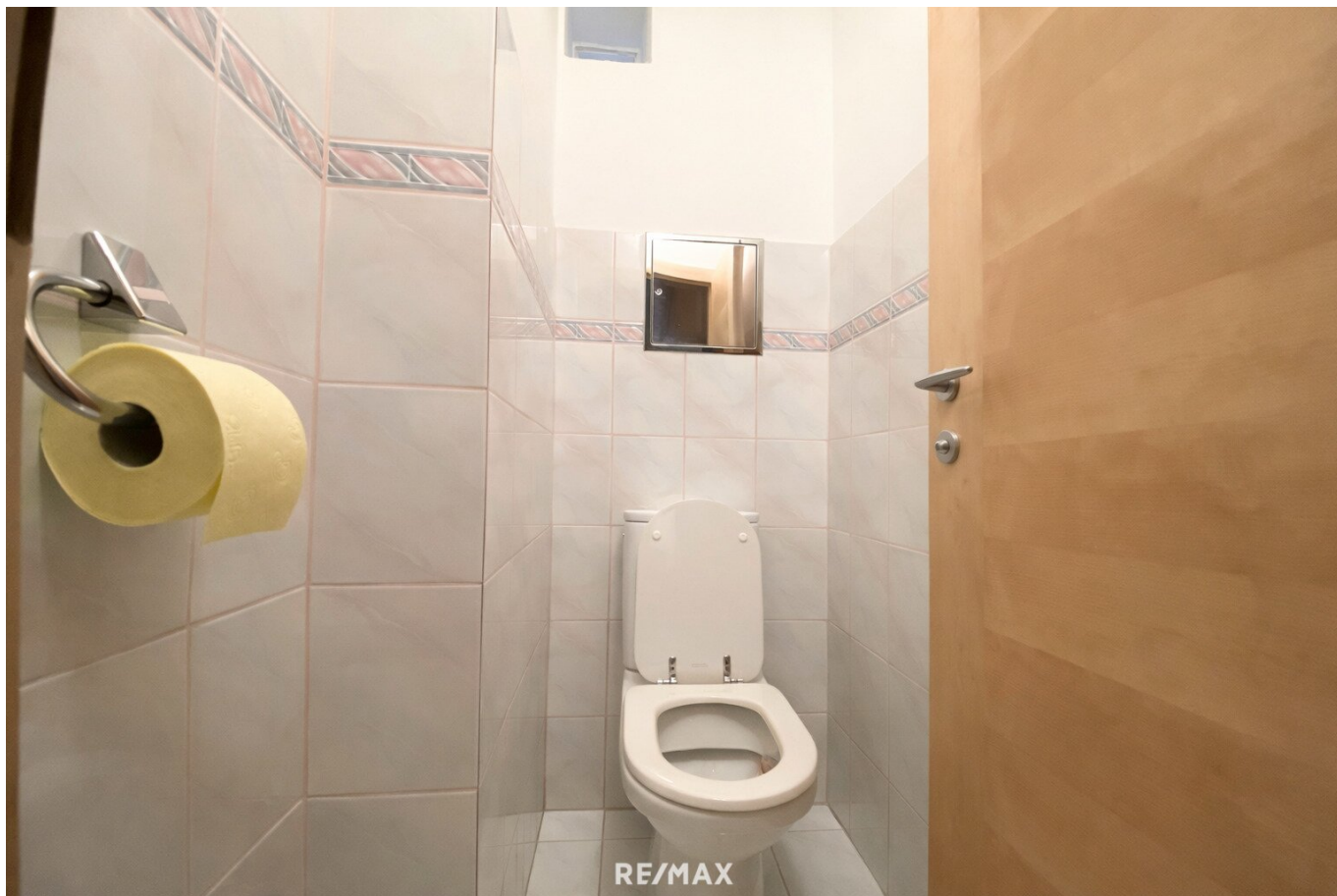
Mag. Sophie Cogorno

RE/MAX 4You
Hernalser Hauptstrasse 39
1170 Wien













GUTSCHEIN

Kostenloser
Marktwert-Check für
Ihre Immobilie.

Mag. Sophie Cogorno, MSc.
0676 57 57 300
sc@remax-4you.at

Kontaktieren Sie mich gerne!

RE/MAX





Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine hervorragend geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit **63,43 m²** im 2. Liftstock eines gepflegten, thermisch sanierten Mehrparteienhauses (Baujahr ca. 1965). Die Wohnung überzeugt durch ihre hellen Räume, eine durchdachte Grundrissgestaltung sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Highlights auf einen Blick

- 63,43 m² - 3 Zimmer: Wohnzimmer ca. 19 m², Schlafzimmer ca. 18 m², Kabinett ca. 10 m²
- Separate Küche (hofseitig)
- Badezimmer mit Badewanne & Duschvorrichtung
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum
- Ost-West-Ausrichtung
- 2. Liftstock
- Kellerabteil
- Thermisch saniertes Gebäude
- Fahrradraum, Waschküche, Innenhof zum Be- und Entladen von Autos
- KFZ-Stellplätze im gegenüberliegenden Haus anmietbar

Raumaufteilung

Man betritt die Wohnung und befindet sich im Vorraum mit Garderobenbereich, der ausreichend Platz für Stauraum bietet. Direkt links befindet sich das separate WC, daneben das Badezimmer mit Badewanne und integrierter Duschvorrichtung.

Das großzügige Wohnzimmer (ca. 19 m²) bildet das Zentrum der Wohnung. Von hier aus sind sämtliche Räume getrennt begehbar – ein klarer Vorteil für Familien oder Wohngemeinschaften.

Vom Wohnzimmer aus erreichen Sie:

- die separate Küche (hofseitig, ruhig gelegen, voll funktionstüchtig)
- das Kabinett (ca. 10 m²) mit zusätzlichem Abstellraum – ideal als Kinderzimmer oder Homeoffice
- das Schlafzimmer (ca. 18 m²), angenehm zur ruhigen Gasse orientiert

Wohnzimmer, Kabinett und Küche sind hofseitig gelegen und dadurch besonders ruhig.

Die Ost-West-Ausrichtung sorgt für gute Lichtverhältnisse zu unterschiedlichen Tageszeiten.

Gebäude & Allgemeinflächen

Das Wohnhaus wurde ca. 1965 errichtet und verfügt über insgesamt 35 Wohneinheiten auf zwei Stiegen. Eine thermische Sanierung (Tewosan; Darlehen 2023 abbezahlt) wurde bereits durchgeführt, was sich positiv auf Energieeffizienz und Wohnkomfort auswirkt. Auch Elektro-Steigleitungen wurden erneuert. Das zugehörige Darlehen läuft bis Ende 2029 und wird monatlich mit einem Betrag von 15,40 Euro über die Betriebskosten abgerechnet. Die Hausgemeinschaft gilt als freundlich und ruhig.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich im 17. Bezirk/Hernals in zentraler Lage in einer Seitengasse zur Ottakringer Straße. Die Umgebung bietet: sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Distanz, Gastronomie und Nahversorgung, ruhige Wohnlage mit urbaner Infrastruktur.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt,

Apotheke, Klinik oder Krankenhaus AKH – Ihre Gesundheit ist bestens versorgt. Familien profitieren von der Nähe zu Schulen, Kindergärten. Für den Einkauf stehen Supermärkte, Bäckereien und der Brunnen/Yppenmarkt, die fußläufig erreichbar sind.

Verkehrsanbindung

- Straßenbahnlinien 43 & 44 – ca. 5 Gehminuten
- U6 Alser Straße – unter 10 Gehminuten
- Flughafen Wien – ca. 30 Minuten (A4)
- Westautobahn A1 – ca. 15 Minuten
- Südbahn A2 – ca. 25 Minuten

Nutzungspotenzial:

Diese Wohnung eignet sich ideal als:

- Starterwohnung für Paare
- Zuhause für eine Kleinfamilie
- WG-taugliche Einheit
- Attraktives Anlageobjekt

Durch die getrennt begehbaren Räume, das separate WC und die separate Küche ist eine nachhaltige Vermietbarkeit sehr gut gegeben.

Fazit

Eine helle, funktional geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Lift, guter Infrastruktur und solider Gebäudesubstanz – sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger eine attraktive Gelegenheit.

Besichtigung

Gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Finanzierung

In Kooperation mit erfahrenen Finanzierungspartnern unterstützen wir Sie gerne bei der Strukturierung Ihrer individuellen Finanzierungslösung.

Wir weisen darauf hin, dass wir bei diesem Objekt als Doppelmakler tätig sind (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Auf ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis im Sinne des § 6 Abs. 4 MaklerG wird hingewiesen.

Hinweis: Bilder wurden mittels KI bearbeitet.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-4you.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-4you.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
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