

## Wiener Rose - Moderne 2 Zimmer Altbauwohnung Erstbezug



Wohnküche

**Objektnummer: 1939/133239**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Wohnfläche:</b>	57,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,77 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,91
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	94,63 €
<b>USt.:</b>	9,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



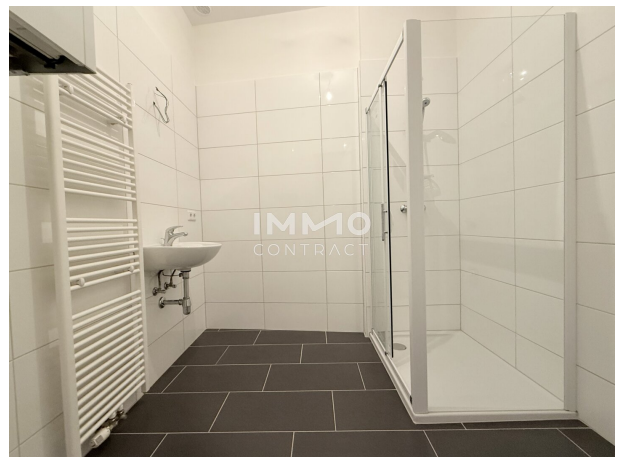
**Heidi Danninger**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 664 9639404  
H +43 664 9639404

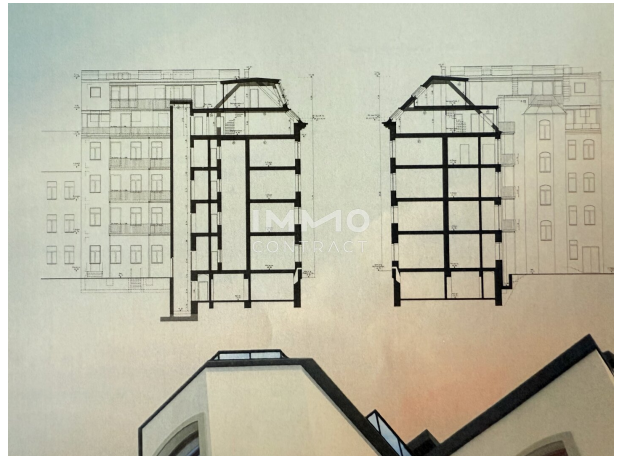


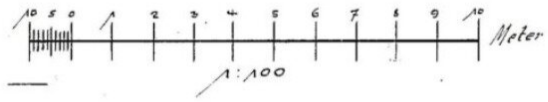
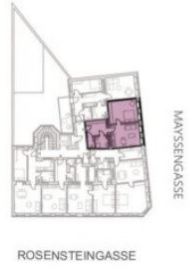
[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.











## Objektbeschreibung

Im 17. Wiener Gemeindebezirk Hernals erwartet Sie diese modernisierte Altbauwohnung mit hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Raumkonzept. Sie verbindet den klassischen Wiener Altbaucharme mit zeitgemäßem Wohnkomfort und bietet einen Rückzugsort mitten in der Stadt.

Die zwei Zimmer umfassende Wohnung erstreckt sich über ca. 57,70 m<sup>2</sup> und befindet sich im 3. Obergeschoss eines vollständig renovierten Wohnhauses. Ein Aufzug gewährleistet barrierefreien Zugang und macht die Wohnung sowohl für Singles als auch für Paare attraktiv.

Zur Immobilie gehört ein Kellerabteil, zudem stehen den Bewohner:innen ein Abstellraum für Kinderwagen und Fahrräder zur Verfügung.

Neben dieser Einheit sind derzeit noch weitere Wohnungen im Gebäude verfügbar, die nach der Sanierung ebenfalls hochwertig ausgestattet sind. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich frühzeitig für Ihr Wunschobjekt zu entscheiden.

Die Liegenschaft selbst wurde komplett generalsaniert, das Dachgeschoss ausgebaut und das Haus auf ein modernes, repräsentatives Niveau gebracht, ohne den Charme des Altbaus zu verlieren.

Attraktive Gebührenbefreiung für Käufer:innen

Seit 1. Juli 2024 profitieren Immobilienkäufer:innen in Österreich von einer Gebührenbefreiung für Grundbuch- und Pfandrechteintragungen:

- Befreiung bis € 500.000 Kaufpreis pro Person
- Gilt für Kaufverträge ab April 2024
- Voraussetzung: Hauptwohnsitzmeldung in der Immobilie
- Bei Finanzierung: über 90 % des Kredits für Kauf oder Sanierung
- Ersparnis: 1,1 % Grundbuchgebühr und 1,2 % Pfandrechteintragung

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf [www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)

IMMO einen Besuch wert.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap