

**++NEU++ Top sanierte 1-Zimmer-Altbauwohnung im
Erstbezug – ruhig & hell in 1170 Wien!**



Objektnummer: 5293

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	25,88 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 115,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,75
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	58,55 €
USt.:	5,86 €
Provisionsangabe:	

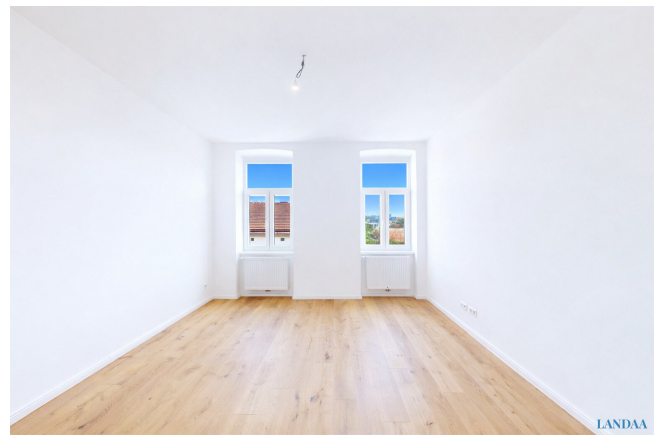
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

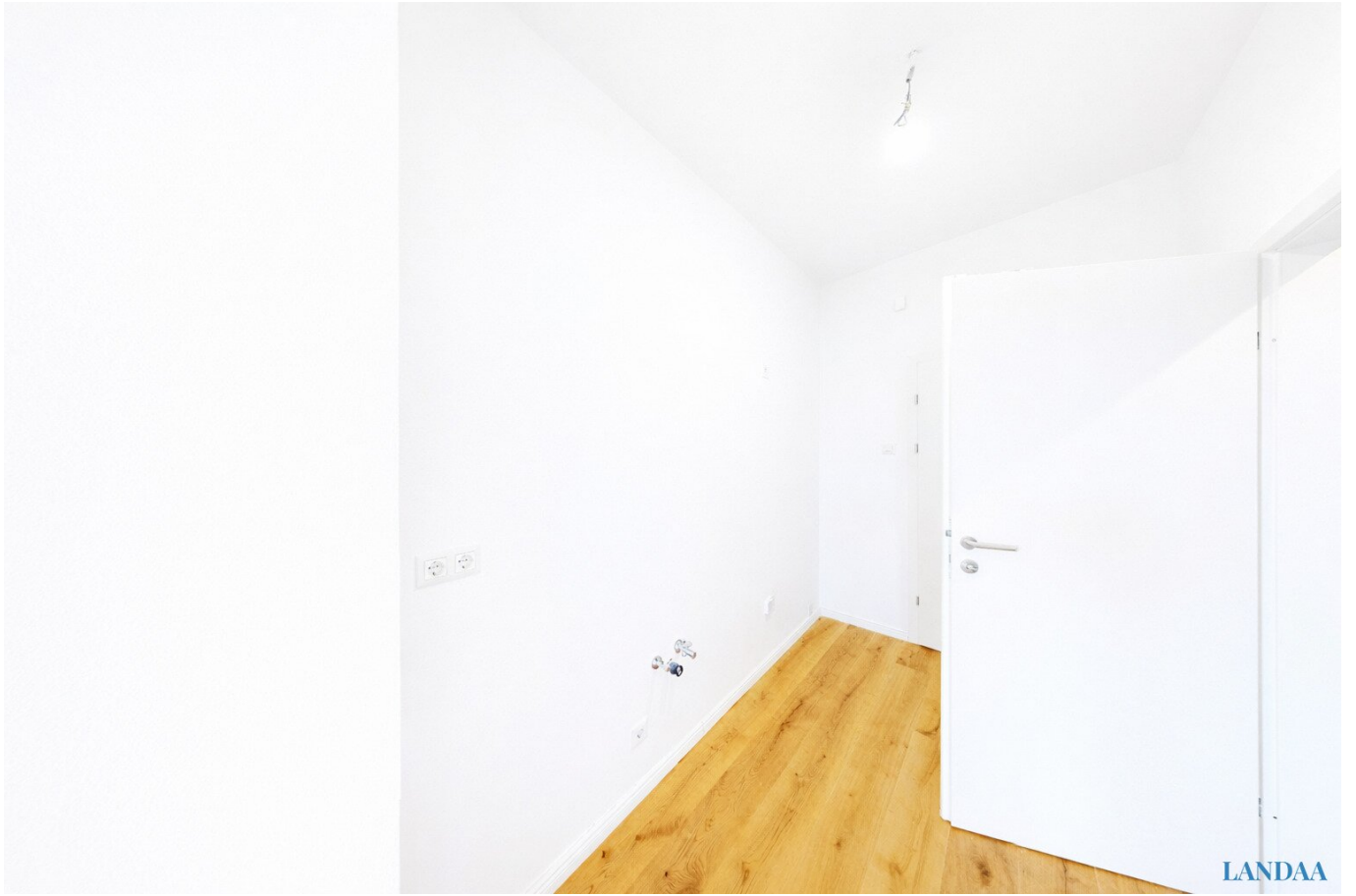
Ihr Ansprechpartner

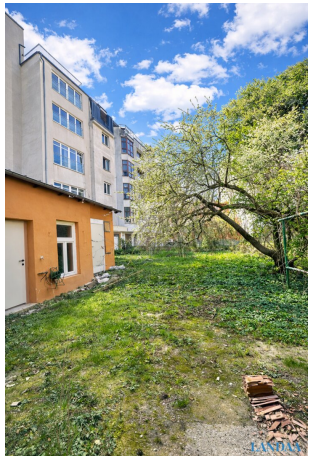
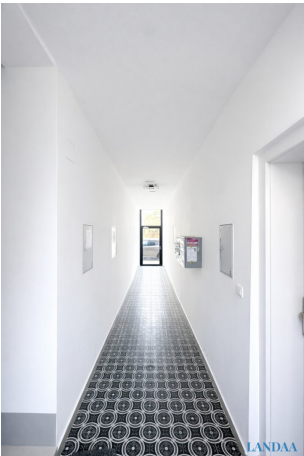


Roman Babadschanov

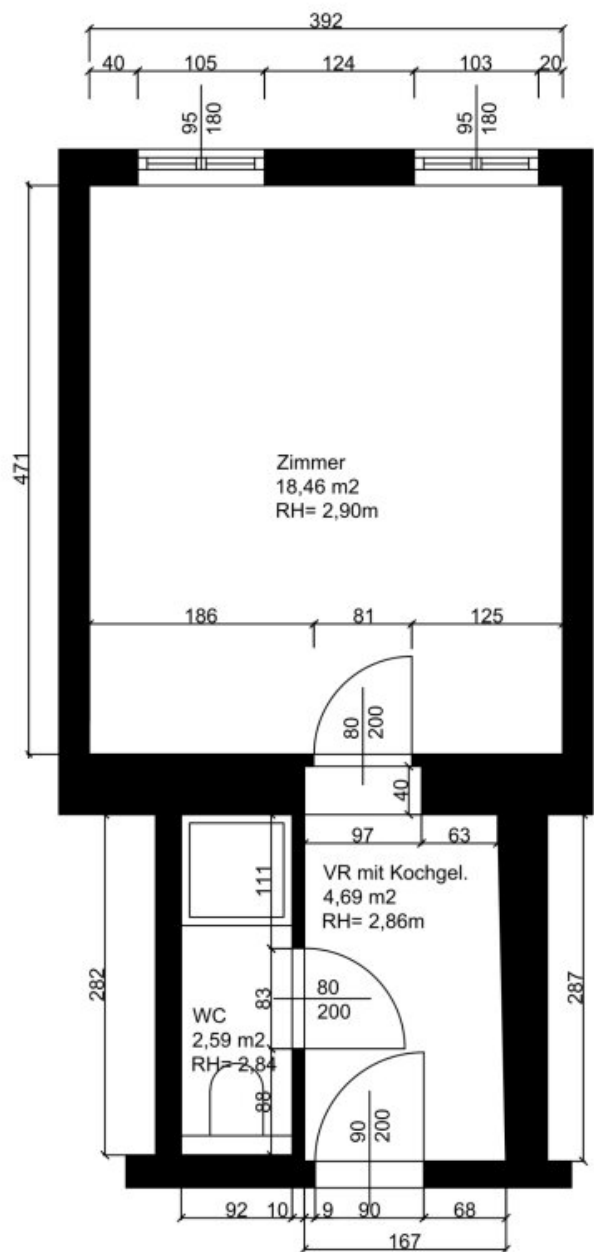
LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B
1010 Wien











Top 11
25,74 m²

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **neu und hochwertig generalsanierte 1-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 25,88 m²** in einem charmanten und ebenfalls sanierten **Altbauhaus im 17. Wiener Gemeindebezirk**. Die Wohnung befindet sich im **2. Stock ohne Lift** und eignet sich ideal als **Starterwohnung, Stadtwohnung oder attraktive Anlageimmobilie**.

Im Zuge der umfassenden Sanierung wurde besonderer Wert auf **hochwertige Materialien, moderne Ausstattung und eine zeitgemäße Raumgestaltung** gelegt. Die Wohnung präsentiert sich im **Erstbezug nach Generalsanierung** und bietet ein angenehmes Wohnambiente mit viel Licht und einer ruhigen Atmosphäre.

Die Raumaufteilung ist funktional und durchdacht gestaltet. Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in das **Vorzimmer**, von dem aus die weiteren Räume erreichbar sind. Das **Wohn- und Schlafzimmer** bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich sowie eine Schlafmöglichkeit und lässt sich dank seines gut nutzbaren Grundrisses optimal möblieren.

Die **separate Küche** ist praktisch angeordnet und bietet genügend Platz für eine moderne Kücheneinrichtung. Das **moderne Badezimmer** ist mit **Dusche und WC** ausgestattet und überzeugt durch stilvolle, hochwertige **Fliesen und eine zeitgemäße Sanitärausstattung**.

Die Wohnung wurde mit **hochwertigem Parkettboden** ausgestattet, der den Wohnräumen eine warme und elegante Atmosphäre verleiht. Im Badezimmer sorgen **moderne, geschmackvolle Fliesen** für ein hochwertiges Erscheinungsbild.

Im Zuge der Sanierung wurden außerdem **neue Kunststofffenster mit Zweifachverglasung** eingebaut, die für eine gute Wärmedämmung sowie angenehme Ruhe sorgen. Beheizt wird die Wohnung über eine **Gasetagenheizung mit neuer Heizungsanlage**, wodurch eine individuelle und effiziente Temperaturregelung möglich ist.

Auch das **stilvolle Altbauhaus** selbst wurde saniert und präsentiert sich in gepflegtem Zustand, wodurch der klassische Wiener Altbaucharme mit moderner Wohnqualität kombiniert wird.

Ein besonderes Extra: **Auf Wunsch kann ein Gartenanteil gegen Aufpreis erworben werden**, der zusätzlichen Freiraum und Erholungsmöglichkeit im Grünen bietet.

Zur Information: bei manchen Bildern handelt es sich hier um KI-Visualisierungen (Beispielfotos) !!!

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 <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap