++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 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 115,10 kWh / m² * 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

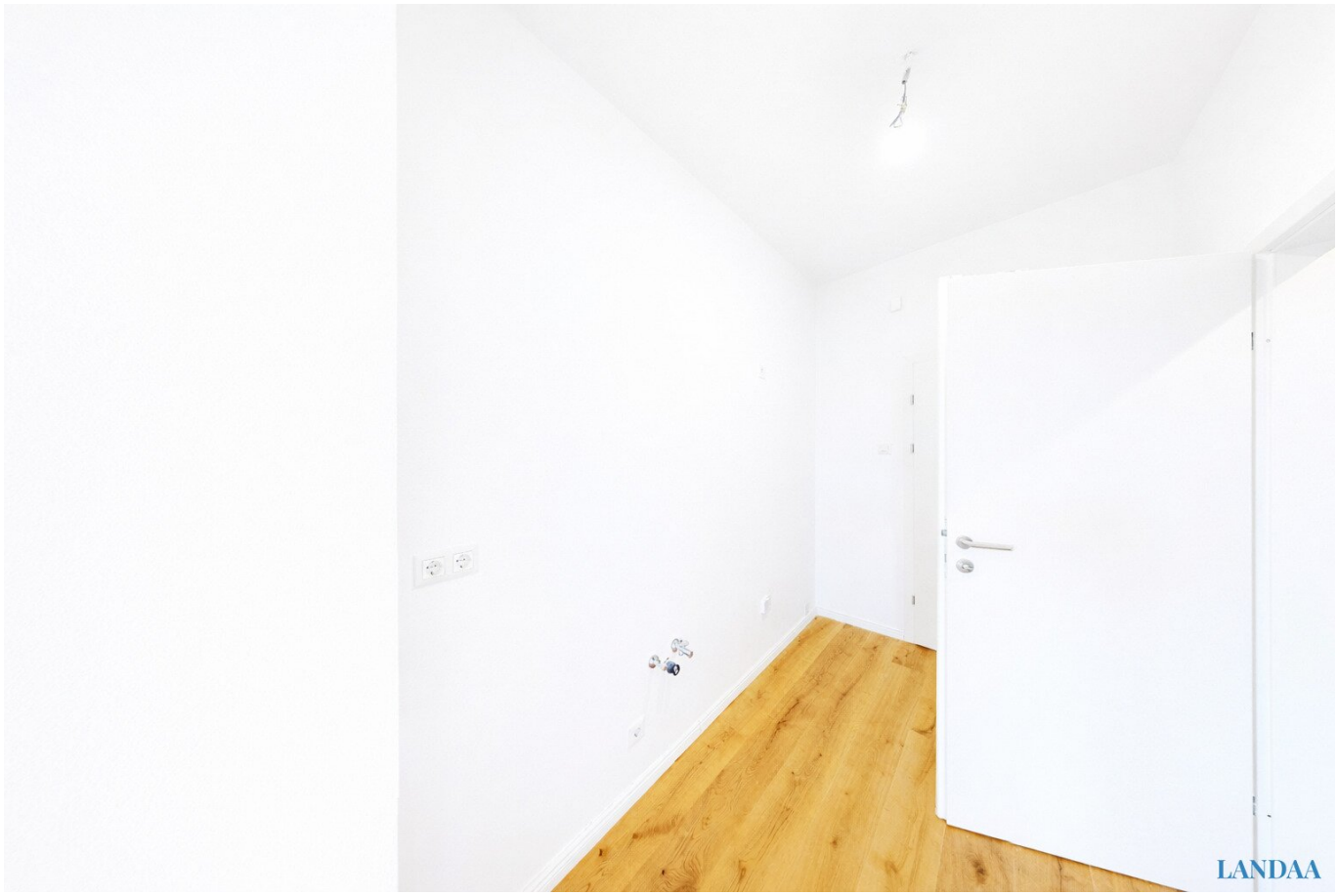
LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B
1010 Wien




LANDAA


LANDAA

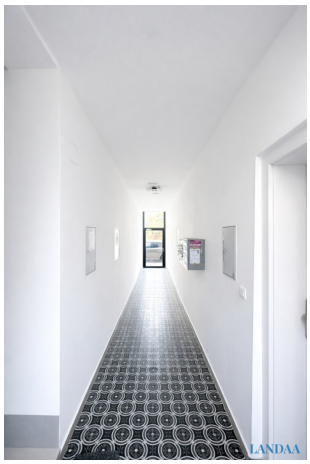

LANDAA

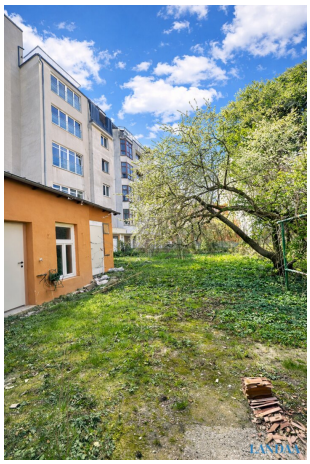

LANDAA


LANDAA

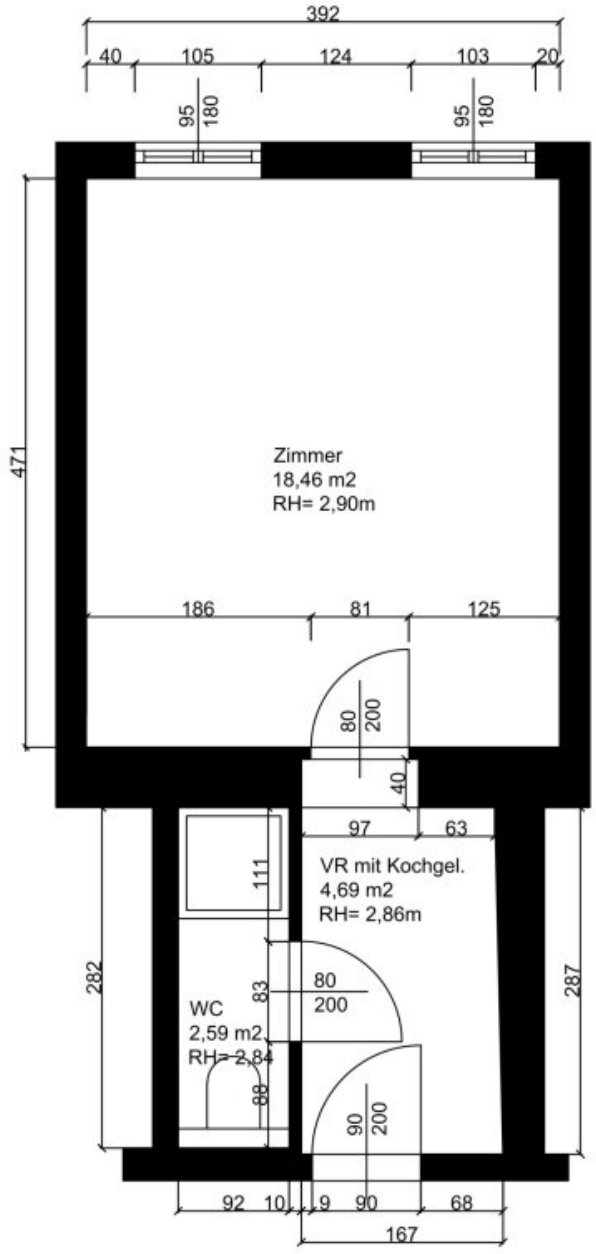

LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


53
LANDAA


392
40
105
124
103
20
95
180
95
180
Top 11
25,74 m2
471
Zimmer
18,46 m2
RH= 2,90m
186
81
125
80
200
40
97
63
111
VR mit Kochgel.
4,69 m2
RH= 2,86m
282
287
83
80
200
WC
2,59 m2
RH= 2,84
88
90
200
92
10
9
90
68
167

LANDAA

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