

Renovierte 53m² Gartenwohnung + 16m² Terrasse im revitalisierten Altbau - 1170 Wien



Wohn-/Essbereich mit Küche

Objektnummer: 7825

Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1170 Wien |
| Baujahr: | 1910 |
| Zustand: | Teil_vollrenoviert |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 53,20 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Garten: | 4,90 m ² |
| Heizwärmebedarf: | C 71,90 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,59 |
| Kaufpreis: | 329.000,00 € |
| Betriebskosten: | 147,33 € |
| Sonstige Kosten: | 47,87 € |

Ihr Ansprechpartner

Mag. Astarte Aichholzer

Sitarz & Partner Immobilien GmbH
Kantgasse 1/ 2.OG
1010 Wien

T +43 664 401 96 53
H +43 664 401 96 53

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













ERDGESCHOSS

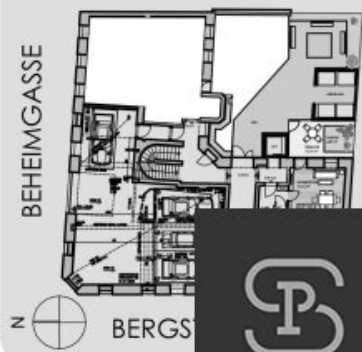
TOP 2/3

WNFL
53,19 m²
GARTEN
4,89 m²
TERRASSE
10,74 m²

WOHNUNG

| WOHNUNG | NUTZFLÄCHE |
|-----------|----------------------|
| ZIMMER | 10,31 m ² |
| ZIMMER | 9,93 m ² |
| WOHNKÜCHE | 19,23 m ² |
| VORR. | 2,26 m ² |
| VORR. | 5,35 m ² |
| BAD | 5,13 m ² |
| WC | 0,98 m ² |
| TERRASSE | 10,74 m ² |
| GARTEN | 4,89 m ² |

ERDGESCHOSS



DIE IM PLAN EINGEZEICHNETEN MÖBEL DIENEN ZUR ILLUSTRATION, ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN, FÜR DIE HERSTELLUNG VON EINBAUMÖBELN UNGEEIGNET.

Objektbeschreibung

Schöne 53m² Gartenwohnung mit 3 Zimmern + 16m² Eigengarten/Terrasse!

Zum Verkauf steht hier eine sanierte Gartenwohnung mit Terrasse und kleinem Garten in einem schönen, revitalisierten Gründerzeitaltbau in Hernals. Die reizende Wohnung besteht aus Vorraum, Wohnzimmer, 2 kl. Zimmern, Badezimmer und WC sowie ca. 11m² Terrasse und 5m² Garten,.

Achtung: Die Bilder zeigen die Wohnung vor Abschluss der Renovierungsarbeiten!

Ausstattung: Revitalisierung 2023 (Sanierung Gebäude und Ausbaus Dachgeschoß) mit Einbauküche, Parkettböden, Fliesenbad mit Badewanne samt Duschverglasung, Gasetagenheizung, Kellerabteil, Waschküche, Lift,.

Optional können Garagenplätze im Eigentum erworben werden.

Schöne Wohnlage in der Bergsteiggasse im 17. Bezirk mit guter Infrastruktur durch zahlreiche Gastronomieangebote und Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Umgebung. So befinden sich der Kutschkermarkt oder das Einkaufszentrum Hernals in der näheren Umgebung. Nur wenige Schritte entfernt befindet sich auch der Frederic-Morton-Park, der zu kurzen Abstechern ins Grüne einlädt. Ebenso ist die Wiener Innenstadt oder das Erholungsgebiet am Wilhelminenberg schnell und unkompliziert erreichbar. Gute öffentliche Verkehrsanbindung u.a. durch die Straßenbahnlinien 9, 42, 43, 44 in unmittelbarer Umgebung. Die Linie U6 ist ebenfalls in Gehdistanz und ca. 700m entfernt.

Bitte beachten Sie auch noch weitere verfügbare Einheiten von 45m² - 80m² in diesem Gebäude auf unserer Homepage www.sitarz.at

Die Wohnung wird ab sofort im Wohnungseigentum verkauft!

Kaufpreis € 329.000,-

Rep.-Rücklage € 47,87

Betriebskosten netto € 174,33

Vermittlungsprovision 3% vom KP zuzügl. 20% USt.

Wichtiger Hinweis: Für Eigennutzer ist beim Immobilienkauf noch bis 30.06.2026 eine Befreiung von der Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühr möglich, was eine erhebliche Reduzierung der Nebenkosten bedeutet!

KONTAKT: Frau Mag. Aichholzer [0664 401 96 53](tel:06644019653)

Email: aa@sitarz.at

**Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere
Homepage: www.sitarz.at**

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Sitarz & Partner Immobilien GmbH eine Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um die von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellten Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

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 <1.000m

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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap