

WIENER ALTBAU-SCHMUCKSTÜCK MIT CHARAKTER & GRÜNEM INNENHOF – HELLE 3 ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON



Objektnummer: 9010

Eine Immobilie von Schönes Wohnen Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	77,00 m ²
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 181,65 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,64
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	191,52 €
USt.:	19,15 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Eveline Momirov

Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH & Co Kg
Hernalser Hauptstrasse 172
1170 Wien

T 014869100
H 06763501220





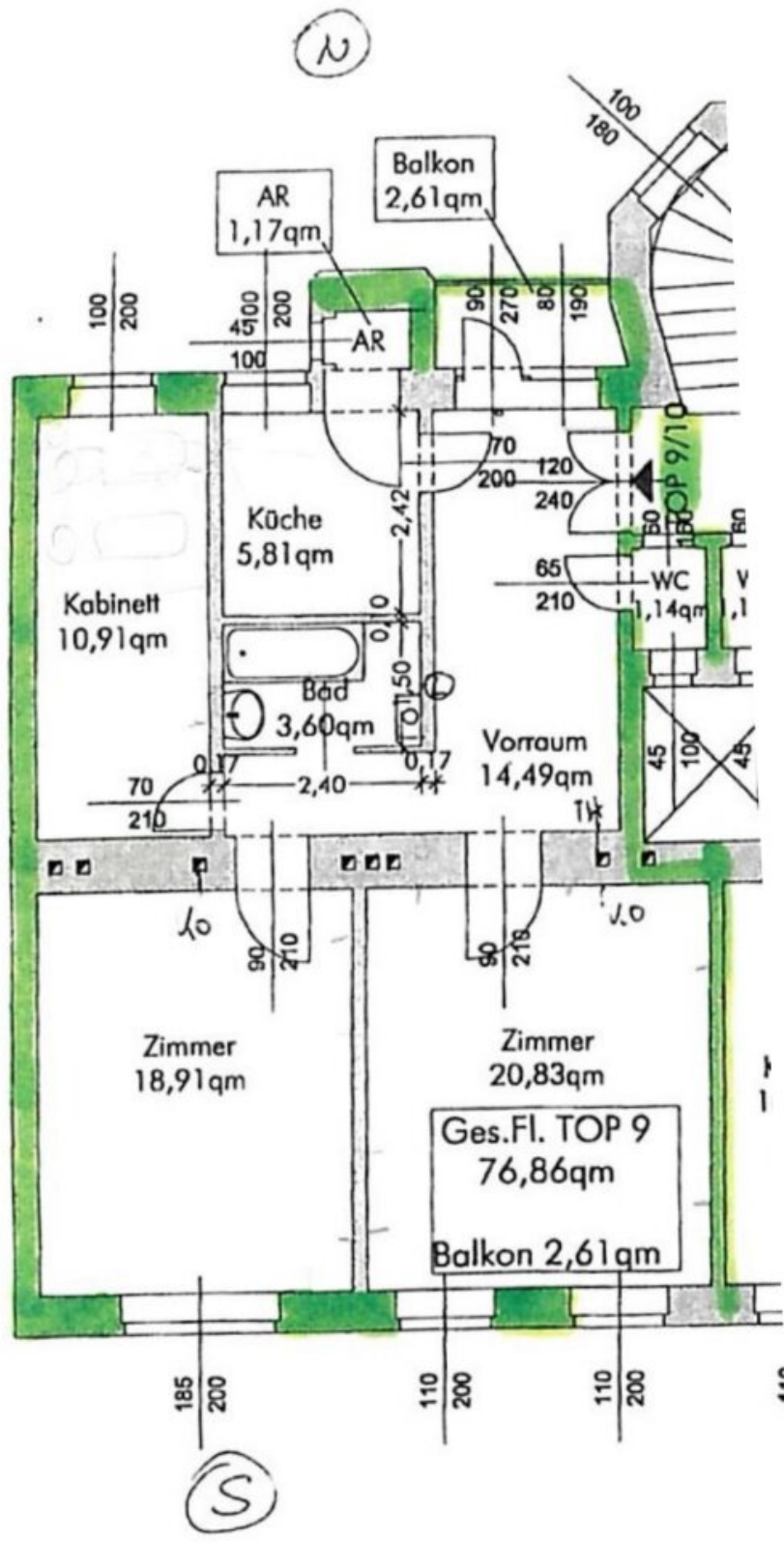












Objektbeschreibung

WIENER ALTBAUSCHMUCKSTÜCK MIT CHARAKTER – 3 ZIMMER MIT HOFSEITIGEM BALKON IN GRÜNROHELAGE

Diese wunderschöne Altbauwohnung im Herzen des 17. Bezirks vereint **klassischen Wiener Altbaucharme** mit einer Wohnatmosphäre, die man nur noch selten findet:

Fischgrätparkett, hohe Räume, viel Licht, ein **traumhaft grüner Innenhof** und **absolute Ruhe** trotz **hervorragender Infrastruktur**.

Besondere Details wie das **kunstvoll handgefertigte Glaselement** der Wohnzimmertüre machen diese Wohnung zu einem echten **Unikat**.

Der **Holzofen** im Wohnzimmer **schafft** vor allem in den Wintermonaten **eine außergewöhnlich warme und gemütliche Atmosphäre**, die perfekt zum Charakter dieses Altbaus passt.

Trotz urbaner Lage entsteht hier **durch den begrünten Innenhof, die alten Bäume** und die **besondere Ruhe beinahe das Gefühl**, nicht mitten in Wien, sondern **in einer kleinen grünen Rückzugsoase zu wohnen**.

Eine **Wohnung mit Charakter, Atmosphäre** und unglaublich **viel Gefühl**.

DIE WOHNUNG IM ÜBERBLICK:

- ca. **76,86 m² Wohnfläche**
- ca. **2,61 m² Balkon**
- **3 Zimmer**
- großzügiger **Vorraum mit ca. 15 m²**
- separate Küche

- separates Badezimmer
- separates WC
- Abstellraum
- **2. Stock** (ohne Lift)
- Baujahr ca. 1900
- **hofseitiger Balkon mit Grünblick**
- wunderschöner **Fischgrätparkettboden**
- Kunststofffenster
- **originale Altbau-Balkontüre**
- kürzlich **erneuerte Elektroleitungen**
- Elektrobefund folgt in Kürze
- Kellerabteil
- **verfügbar ab 01.08.2027 (die Wohnung wird derzeit noch von den Eigentümern selbst bewohnt)**

BESONDERHEITEN:

- **kunstvolle Glaskunst-Tür** - ein **Unikat** - **eigens von einem Kirchenhandwerker angefertigt**
- **Sicherheits-Wohnungstür**
- **absolute Ruhelage** in einer 30er-Zone
- **wunderschöner begrünter Innenhof**
- gemeinschaftlicher **Grillplatz im Hof**
- südseitiges Wohnzimmer & Kinder-/Schlafzimmer
- Balkon nordseitig zum ruhigen Innenhof
- **viel Stauraum** durch den großen Vorraum
- flexible Grundrissmöglichkeiten
- **ideal für Paare oder kleine Familien**
- einige Möbelstücke nach Absprache übernehmbar

BEHEIZUNG:

- Wunderschöner **Holzofen** im Wohnzimmer
- zusätzliche **Infrarotheizpaneele** in den einzelnen Räumen

- Warmwasseraufbereiter im Badezimmer

- Holzlagerung im Keller möglich

LAGE & INFRASTRUKTUR:

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Grünflächen wie der Kongresspark, der Heuberg oder Neuwaldegg. Gleichzeitig profitieren Sie von einer **hervorragenden Infrastruktur und Anbindung**.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Straßenbahnlinie: 2, 10 und 43 (Dornbach/Güpferringstraße)

Buslinie: 44A (Dornbach/Güpferringstraße)

Bahnhof Hernals mit S45 nach nur einer Station erreichbar

KAUFPREIS:

Der ausgeschriebene **Kaufpreis von € 349.000,-** versteht sich als **Richtpreis** und kann je nach Nachfrage nach oben oder unten variieren, vorbehaltlich der Annahme durch den/die Verkäufer.

BESICHTIGUNGEN:

Die Wohnung wird derzeit von den Eigentümern selbst bewohnt und ist ab 01.08.2027 verfügbar.

Besichtigungen sind nach vorheriger Abstimmung mit den Eigentümer möglich, wir bitten jedoch um Verständnis, dass Termine aufgrund der aktuellen Bewohnung etwas eingeschränkt vereinbart werden können.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!

Ihre Ansprechpartnerin - Eveline Momirov, Wiener Immobilienexpertin

Weitere Informationen gerne auf Anfrage.

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap