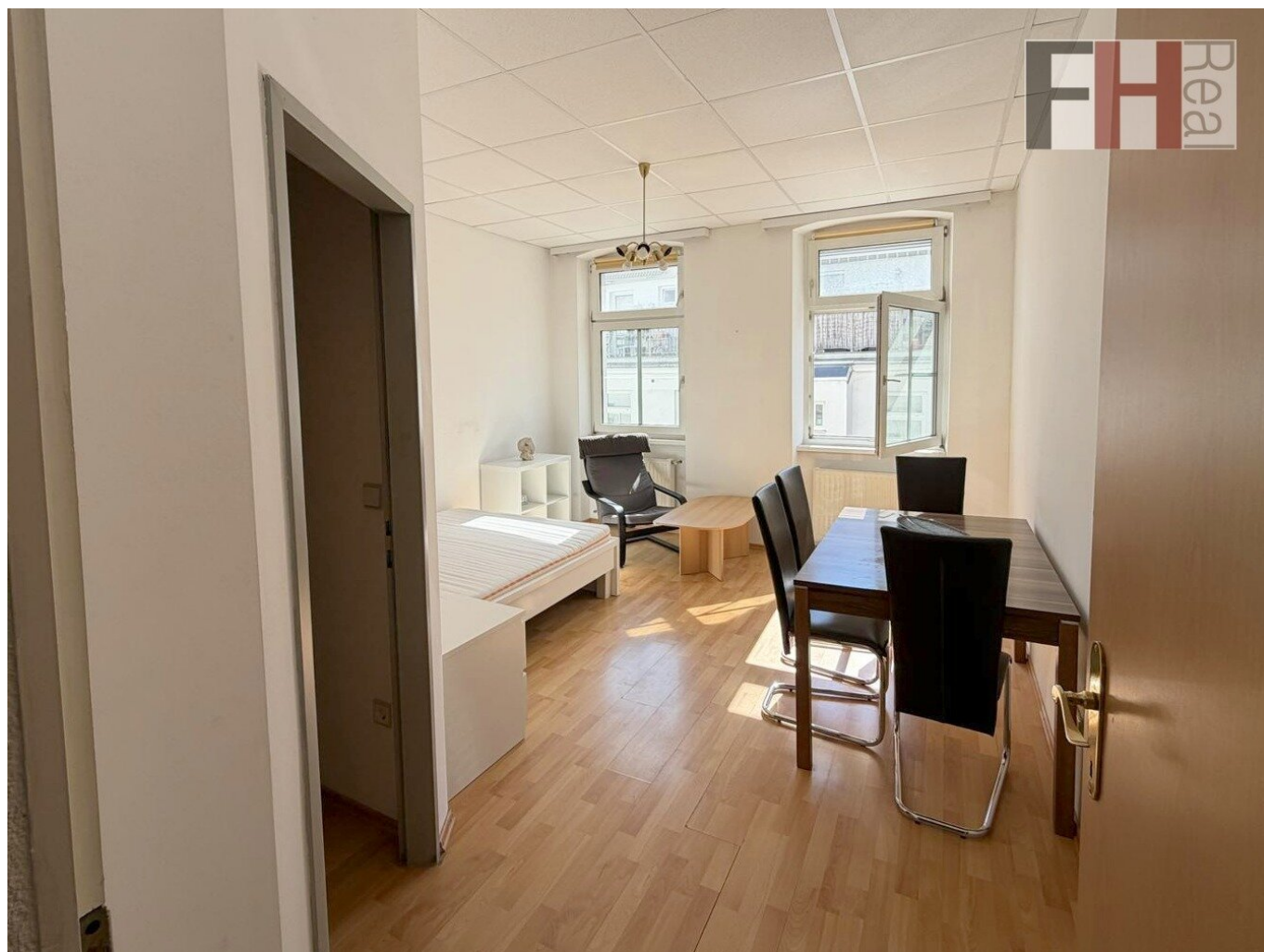


## Kuscheliges Single-Apartment mit Potential in 1170 Wien



**Objektnummer: 6986**

**Eine Immobilie von FH-Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien,Hernals
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	27,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 146,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,23
<b>Kaufpreis:</b>	109.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	63,33 €
<b>USt.:</b>	6,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

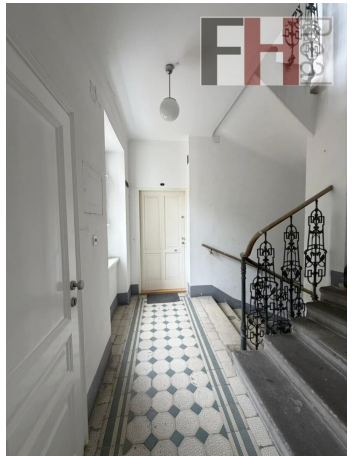
## Ihr Ansprechpartner

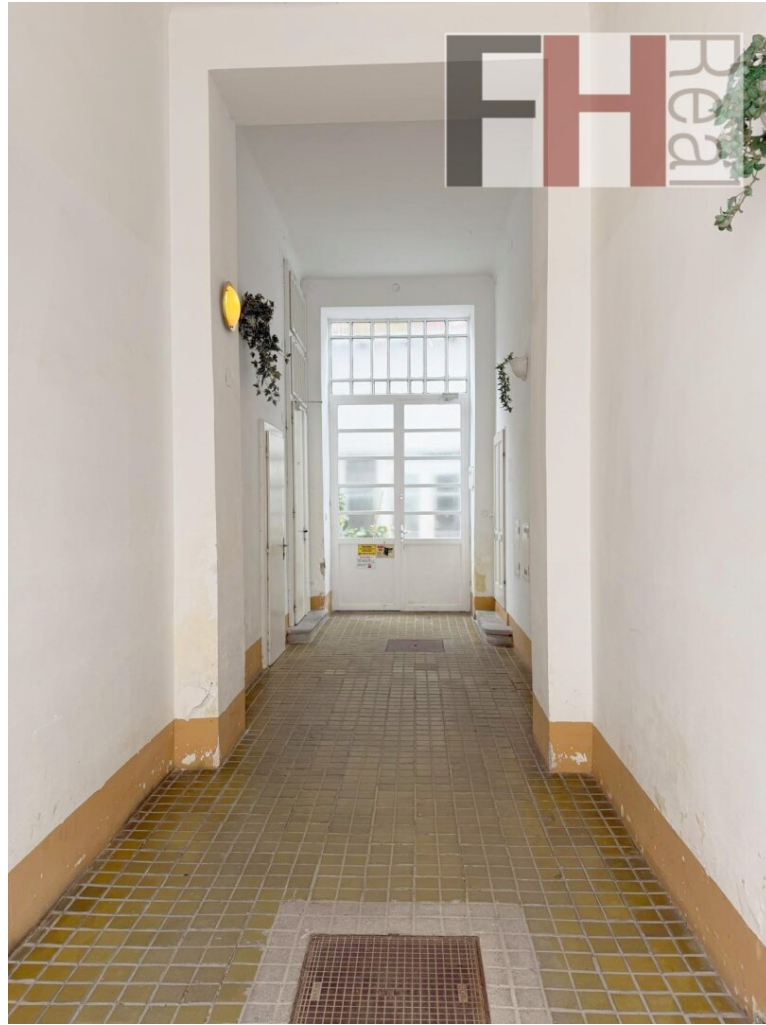


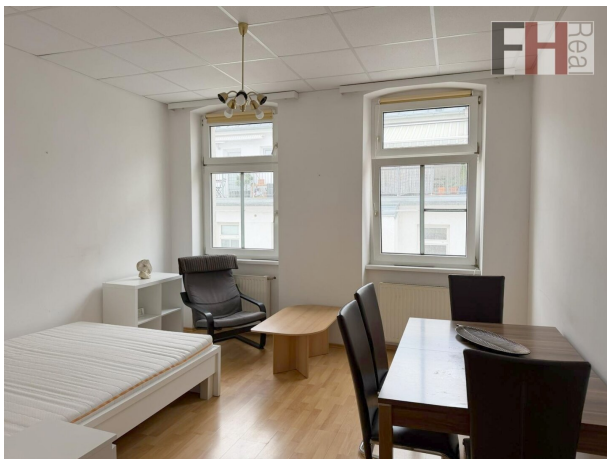
### Martina Führer-Hölzl

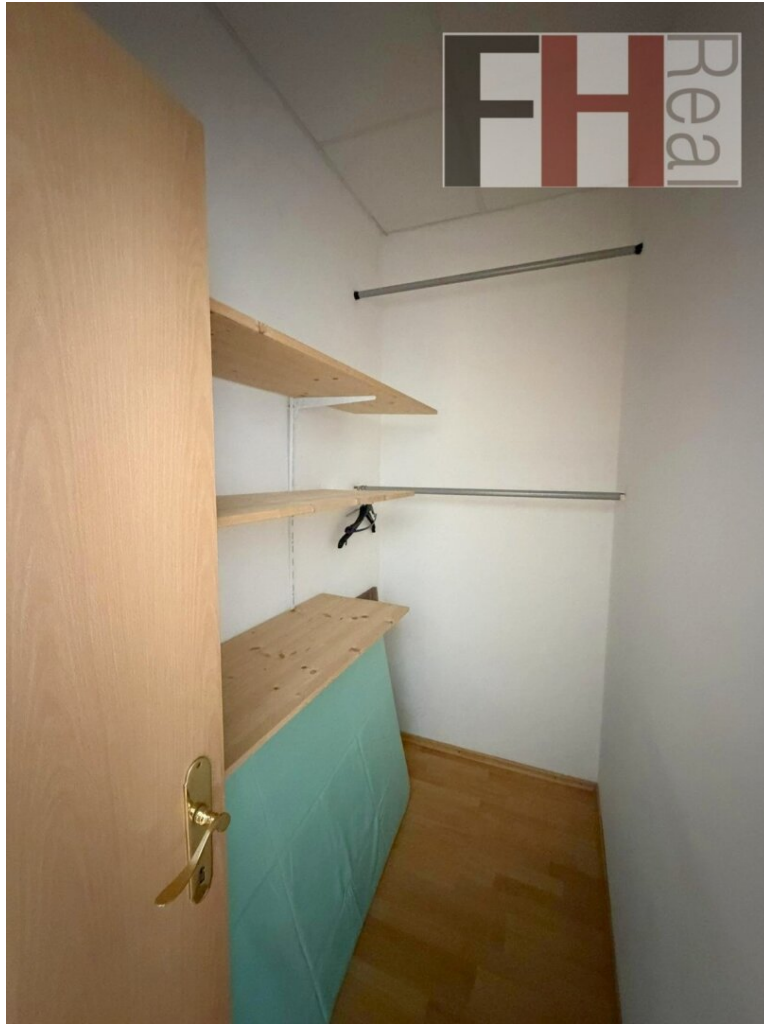
FH-Real GmbH  
Hauptplatz 10/3  
3002 Purkersdorf

T +43 2231 61926









## Objektbeschreibung

### **Modernisierungsbedürftige Singlewohnung in zentrumsnaher, urbanen Lage**

Diese Garconniere mit Altbaucharme liegt im 17. Bezirk von Wien, ist hell und von der Straße abgewandt gelegen. Sie verfügt über eine hervorragende Anbindung und eignet sich bestens für Singles, Studenten und auch Pendler. Durch etwas Zuwendung kann sie ihr volles Potential entfalten und zu einem schicken Single-Apartment werden!

Nur wenige Gehminuten sind es bis zur nächsten Straßenbahn, die Sie rasch zur nahegelegenen U6 bringt, oder in ca. 15 Minuten direkt ins Zentrum (Schottentor - Universität). Die Nachbarschaft bietet alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Schulen, Supermärkte. Hier wohnen Sie zentral und mit hervorragender Infrastruktur in einer lebendigen und beliebten Gegend. Trotzdem erreicht man auch rasch Grünflächen wie etwa den schönen, weitläufigen Christine-Nöstlinger-Park (mit Motorikparcours), der sich hervorragend sowohl zur Entspannung als auch fürs Aktivsein nach der Arbeit oder den Vorlesungen eignet.

Von der Straße aus betritt man das vordere Haus, durch das man in einen Hof gelangt, der zum zweiten Haus (Stiege 2) führt. Das Apartment liegt im 2. Stock des typischen Gründerzeithauses und verfügt über eine kluge Raumaufteilung:

Das Vorzimmer, in das man beim Betreten der Wohnung gelangt, führt zu einem Zimmer, in welchem sich eine vernünftig integrierte Einbauküche befindet. Durch dieses gelangt man zum geräumigen Wohn-/schlafzimmer, welches zum Hof hin, also sehr ruhig liegt. Es verfügt über zwei 2-fach verglaste Fenster, was für viel Tageslicht sorgt und bietet für eine Person genug Platz um Wohnen, Schlafen und Essen. Besonders geschickt: Es wurde ein Teil des Zimmers abgetrennt und so ein großzügiger Abstellraum geschaffen, der für Lagermöglichkeit sorgt und dadurch das Gefühl von Beengtheit durch Überladung im Wohnzimmer verhindert. Auch eignet sich dieser Raum hervorragend als begehbarer Kleiderschrank.

Die Toilette ist direkt vom Vorraum aus zugänglich, der zudem über eine integrierte Badezimmerecke mit Waschbecken und Duschkabine verfügt.

Durch eine durchdachte Renovierung, einem klugen Konzept und einer smarten Möblierung lässt sich aus dieser Singlewohnung leicht ein kleines Juwel zaubern - Ihren persönlichen und gemütlichen Rückzugsort in Wien Hernals.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per mail unter: [office@fh-real.at](mailto:office@fh-real.at). Weiterführend steht Ihnen gerne Frau Martina-Führer-Hölzl unter 0664/6455558 zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer

beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

Werte Interessente, wir sind gesetzlich verpflichtet, eine Vereinbarung mit allen Interessenten vor der Übersendung eines Exposé mit Adresse bzw. vor der Immobilienbesichtigung zu treffen. Das bislang übliche, unkomplizierte Vorgehen ist durch eine Gesetzesänderung nun nicht mehr möglich. Wir bitten um Ihr Verständnis. Die Provision wird natürlich erst durch das Zustandekommen eines Kaufvertrages fällig.

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