FERCHERGASSE 20 – Exklusive Dachgeschosswohnung mit großzügigen Freiflächen



Objektnummer: 96487

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ferchergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,06 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	669.500,00 €
Betriebskosten:	252,84 €
USt.:	25,28 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anna Gasienica-Fronek

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1



















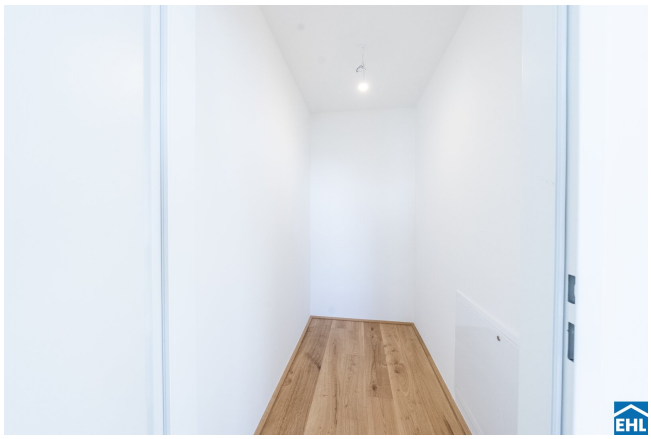




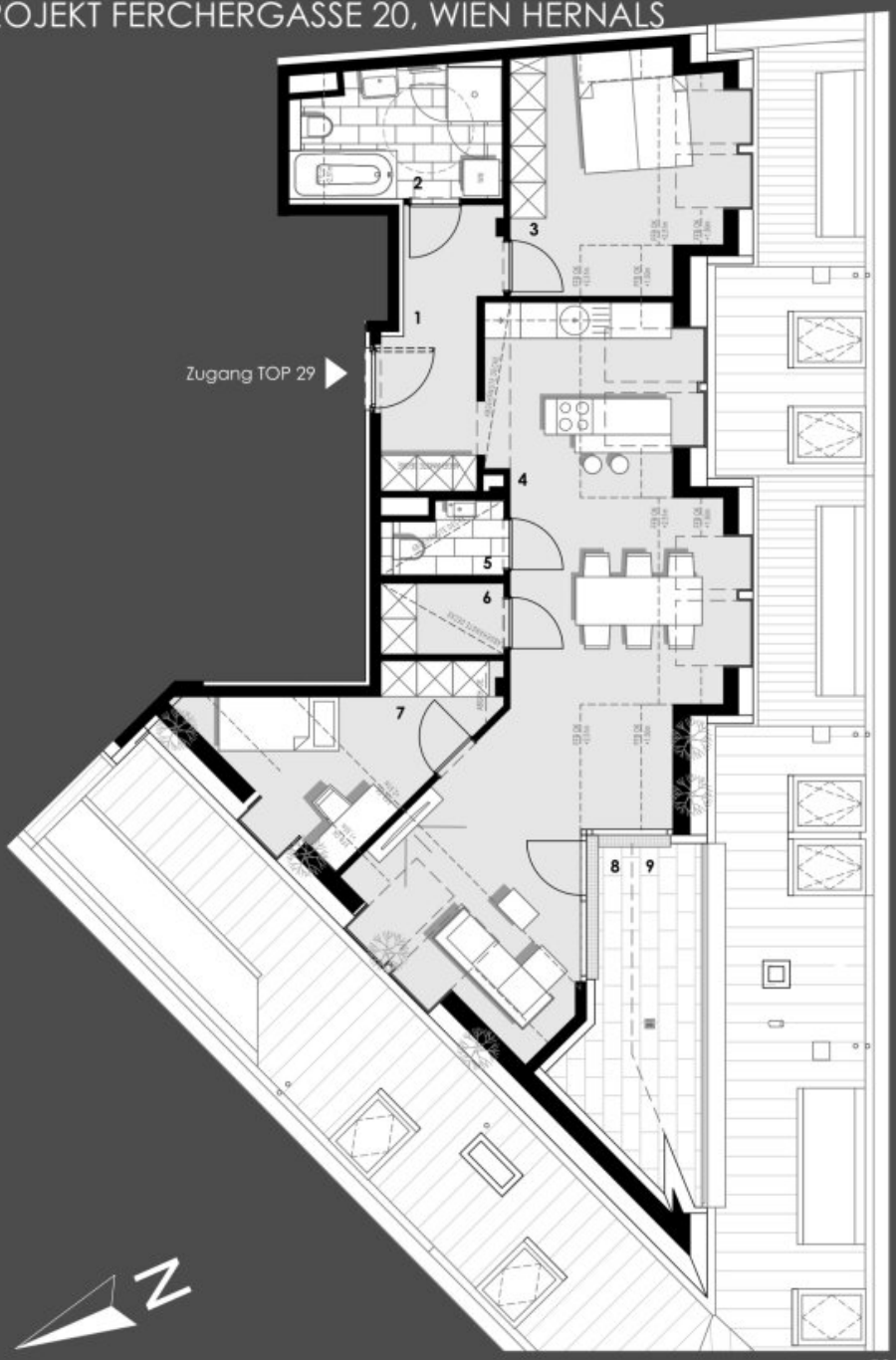








PROJEKT FERCHERGASSE 20, WIEN HERNALS



TOP 29 / 2. DACHGESCHOSS
Wohnnutzfläche: ca. 99,06 m²
Loggiafläche: ca. 9,35 m²
Terrassenfläche: ca. 7,29 m²

Legende: 1. Garderobe 7,44m², **2.** Bad 7,13m², **3.** Zimmer 1 16,39m², **4.** Wohnküche 50,56m²
5. WC 2,08m², **6.** Abstellraum 2,43m², **7.** Zimmer 2 13,03m², **8.** Loggia 9,35m², **9.** Terrasse 7,29m²

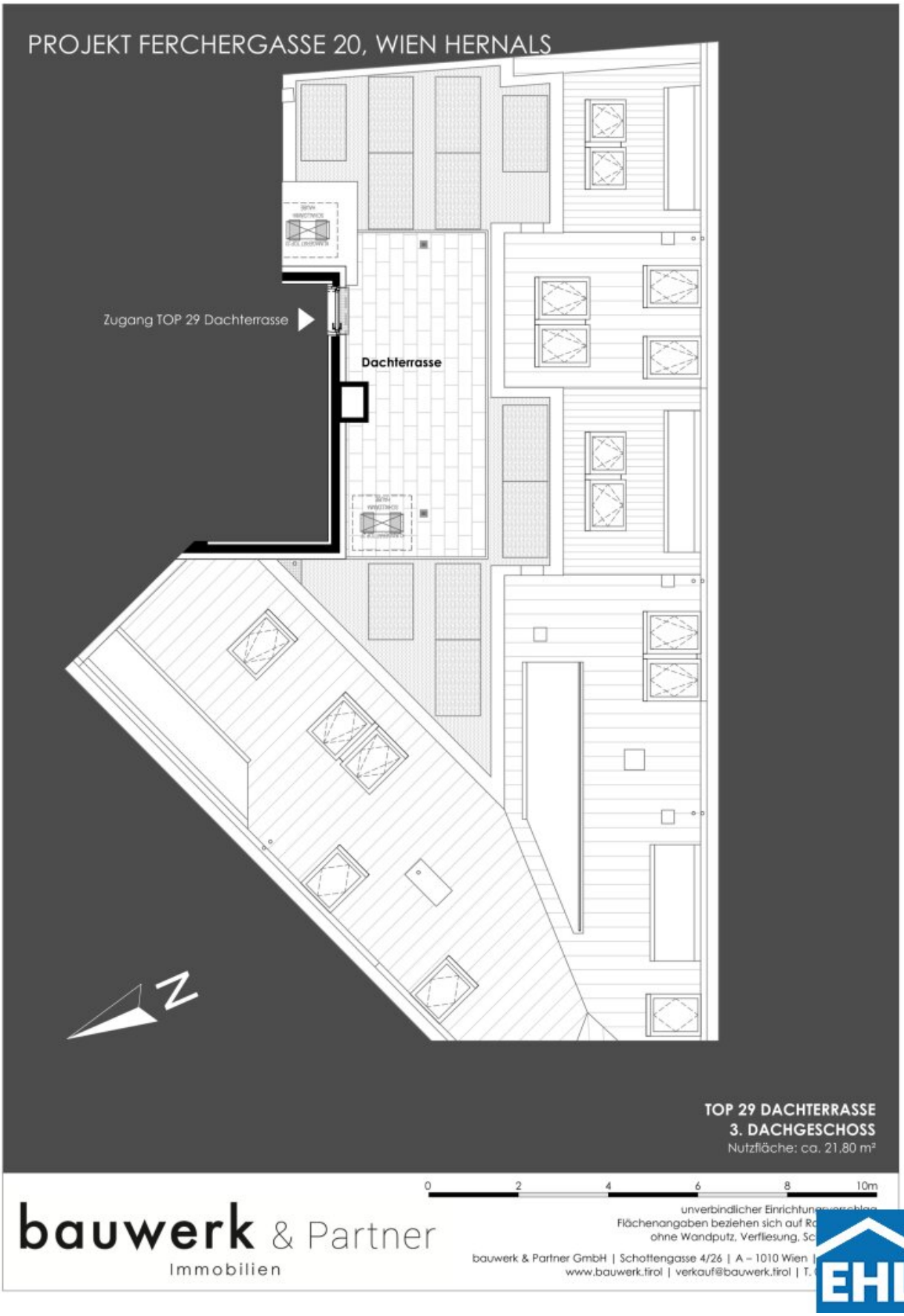
0 2 4 6 8 10m

bauwerk & Partner
Immobilien

unverbindlicher Einrichtungsvorschlag
Flächenangaben beziehen sich auf Rohbau
ohne Wandputz, Verfliesung, Sanitär

bauwerk & Partner GmbH | Schottengasse 4/26 | A – 1010 Wien |
www.bauwerk.tirol | verkauf@bauwerk.tirol | T.

EHL


PROJEKT FERCHERGASSE 20, WIEN HERNALS
Zugang TOP 29 Dachterrasse
Dachterrasse
N
TOP 29 DACHTERRASSE
3. DACHGESCHOSS
Nutzfläche: ca. 21,80 m²
0
2
4
6
8
10m
bauwerk & Partner
Immobilien
unverbindlicher Einrichtungsvorschlag
Flächenangaben beziehen sich auf Rohbau
ohne Wandputz, Verfliesung, Sanitär
bauwerk & Partner GmbH | Schottengasse 4/26 | A – 1010 Wien |
www.bauwerk.tirol | verkauf@bauwerk.tirol | T.
EHL

Objektbeschreibung

Hochwertiger Erstbezug zwischen urbanem Lebensgefühl und grüner Wohnqualität

Im Herzen von Hernals gelangt mit Top 29 die letzte verfügbare Dachgeschosswohnung eines hochwertig realisierten Neubauprojekts zum Verkauf. Der bereits fertiggestellte Erstbezug verbindet modernes Wohngefühl, nachhaltige Bauweise und außergewöhnliche Freiflächen zu einem exklusiven Zuhause im 17. Wiener Gemeindebezirk.

Die rund 101 m² große 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer großzügigen Wohnküche, klar strukturierten Wohnbereichen sowie mehreren attraktiven Außenflächen: einer Loggia, Terrasse und großzügigen Dachterrasse mit Penthouse-Charakter. Hochwertige Materialien, Fußbodenheizung, Fernwärme, Photovoltaikanlage sowie energieeffiziente Bauweise sorgen für nachhaltigen Wohnkomfort und langfristige Wertbeständigkeit. Eine Klimaanlage kann vom Käufer montiert werden.

Die Lage in Hernals bietet eine ideale Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Erholung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Schwarzenbergpark, Kongresspark und der Wienerwald bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Dank ausgezeichneter Verkehrsanbindung – inklusive zukünftiger U5 – ist die Wiener Innenstadt schnell erreichbar.

Die laufenden Warmwasserkosten belaufen sich auf € 54,97 netto zzgl. 10% Ust pro Monat.

Die laufenden Heizkosten belaufen sich auf € 164,90 netto zzgl. 20% Ust pro Monat.

Ein Stellplatz kann im Nachbarhaus um 20.000 € gekauft werden.

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <750m

Kindergarten <250m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.