

## **3-Zimmer-Wohnung mit AUSSENFLÄCHE in absoluter Ruhelage**



**Objektnummer: 7311/697**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	75,75 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	75,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

14.364,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



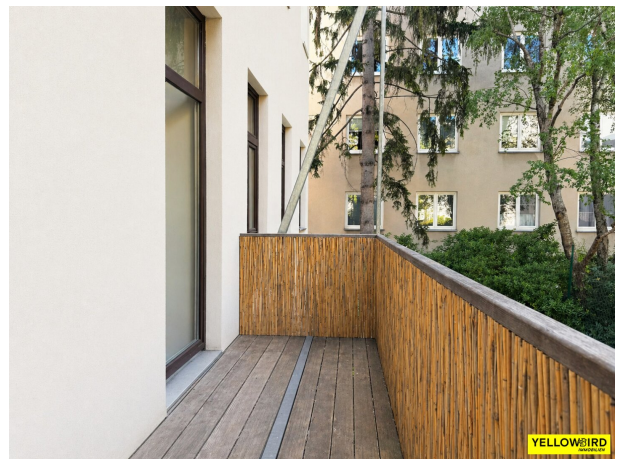
**Pauline Tertilt**

Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien

T 00436802329455  
H 00436802329455

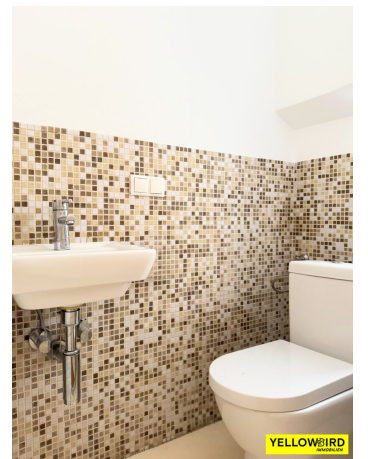


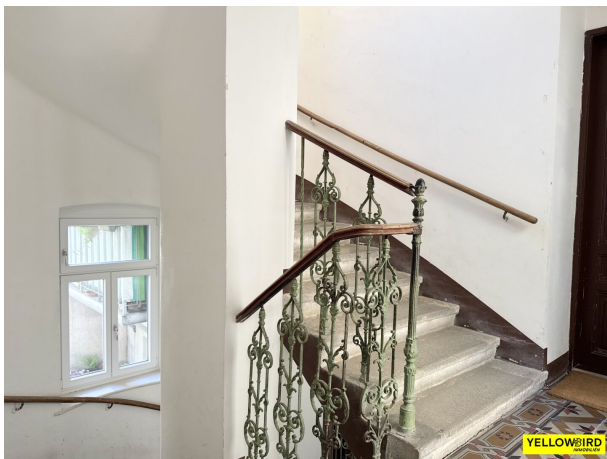
















## Objektbeschreibung

In begehrter Lage des **17. Wiener Bezirks** gelangt diese **helle 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon** zum Verkauf. Die rund **76 m<sup>2</sup>** große Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, großzügige Raumhöhen und klassische Altbau-Elemente.

Besonders hervorzuheben ist die **südseitige Ausrichtung**, die für **lichtdurchflutete Wohnräume** sorgt. Der **Balkon** ist zum ruhigen Innenhof orientiert und bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit.

Die Immobilie eignet sich ideal für Eigennutzer wie auch für Anleger und verbindet **klassischen Altbaucharme mit einer attraktiven Lage** im urbanen Wien.

### HIGHLIGHTS:

- Optimale Raumaufteilung
- Südseitige Ausrichtung
- Balkon (zum Innenhof ausgerichtet)
- Lift im Haus
- Sehr gute Infrastruktur
- Top Verkehrsanbindung
- Ruhige Wohnlage trotz urbanem Umfeld
- Vollausgestattete Küche vorhanden
- Fischgrätparkett & hohe Räume

## **INFOS ZUR WOHNUNG:**

- Stockwerk: 1. Etage
- Baujahr: 1900 (klassischer Altbau)
- Beziehbar: ab sofort
- Wohnfläche: ca. 75,75m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3 (Zimmer 1: ca. 20,51m<sup>2</sup>, Zimmer 2: ca. 21,13 m<sup>2</sup>, Zimmer 3: ca. 7,44 m<sup>2</sup>)
- Möbliert: Küche und Bad
- Waschmaschinenanschluss: JA
- Lift: JA
- Abstellraum: JA (ca. 1,5 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer: Waschtisch und Dusche
- Toilette: JA (separat)
- Kellerabteil: JA
- Ausstattung: hochwertiger Parkettboden, zeitlose Fliesen im Bad sowie modern-ausgestattete Küche

## **INFRASTRUKTUR und VERKEHRSANBINDUNG:**

- 1170 Wien (Hernals)
- Gute Nahversorgung (Supermärkte, Apotheke, etc. in Gehweite)
- Öffentliche Anbindung: Straßenbahnlinie 43 und S-Bahn Hernals
- Schnelle Anbindung an die Innenstadt

## **KOSTEN:**

- Kaufpreis WOHNUNG: EUR 449.000,00-
- Betriebskosten Wohnung: FOLGEN

## **NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:**

- Provision: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt.
- Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises
- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Die Wohnung wird in dem Zustand verkauft, indem Sie besichtigt wird.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage.

Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

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