

## Seventeen Living - Helle 2-Zimmer Wohnung in ruhiger Innenhoflage!



Wohnbereich

**Objektnummer: 1939/218643**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1170 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1997                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 53,42 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 59,47 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,61                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 239.000,00 €                     |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 4.473,98 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 160,26 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 17,95 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Schwabe**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien









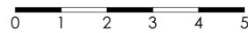
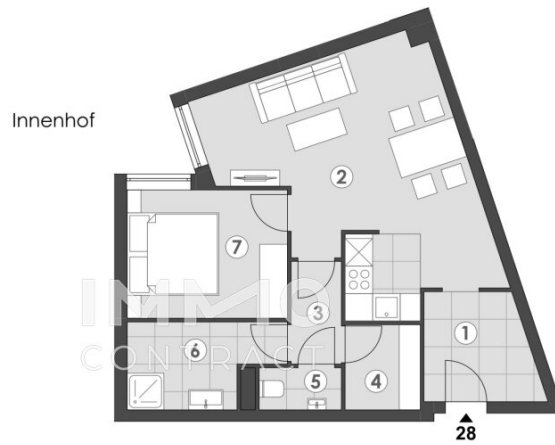
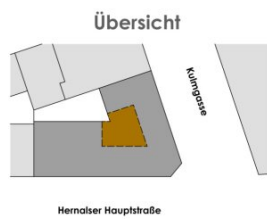
# HEH119

Hernalser Hauptstraße 119  
1170 Wien

3.Stock | Top 28

Nutzfläche ca. 53,42m<sup>2</sup>

|   |             |                     |
|---|-------------|---------------------|
| 1 | Vorraum     | 5,55m <sup>2</sup>  |
| 2 | Wohnküche   | 25,28m <sup>2</sup> |
| 3 | Gang        | 2,46m <sup>2</sup>  |
| 4 | Abstellraum | 3,05m <sup>2</sup>  |
| 5 | Wc          | 1,66m <sup>2</sup>  |
| 6 | Bad         | 5,62m <sup>2</sup>  |
| 7 | Zimmer      | 9,80m <sup>2</sup>  |



Die im Plan dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Februar 2026

# Objektbeschreibung

## Attraktives Wohn- und Anlageobjekt im Herzen von 1170 Wien

Willkommen in einem gepflegten Neubauhaus im beliebten 17. Wiener Gemeindebezirk! Die im Jahr 1997 errichtete Wohnanlage umfasst insgesamt 44 Wohneinheiten und vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer gefragten urbanen Lage.

Das Haus präsentiert sich in einem sehr guten und laufend instand gehaltenen Zustand und bietet damit eine solide Basis sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren. Die Wohnungen befinden sich in unterschiedlichen Nutzungsformen:

Ein Teil der Einheiten ist unbefristet bzw. befristet vermietet und eignet sich ideal als renditestarke Kapitalanlage, während leerstehende Wohnungen sowohl Eigennutzern als auch Anlegern flexible Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Die Wohnanlage bietet 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen, die durch gut durchdachte Grundrisse, eine funktionale Raumaufteilung sowie lichtdurchflutete Wohnräume überzeugen. Beheizt wird das Gebäude mittels Gas-Zentralheizung, die ganzjährig für ein behagliches Raumklima sorgt. Ein Personenaufzug gewährleistet komfortablen Zugang zu allen Etagen.

Ein weiteres Highlight ist die hauseigene Tiefgarage. Ein Stellplatz kann optional um € 20.000,- erworben werden, was in dieser Lage einen erheblichen Mehrwert darstellt und stressfreies Parken ermöglicht.

Die ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung machen das Objekt besonders attraktiv: Bus-, Straßenbahn-, U-Bahn- und Bahnanschlüsse befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit sämtlicher Stadtteile Wiens.

Auch das Umfeld lässt keine Wünsche offen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien sowie ein Einkaufszentrum befinden sich in direkter Umgebung und decken alle Bedürfnisse des täglichen Lebens ab.

Diese Liegenschaft überzeugt durch ihre Kombination aus gepflegtem Neubau, attraktiver Lage und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – eine ideale Gelegenheit für Eigennutzer und Investoren gleichermaßen.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen dieses interessante Objekt persönlich präsentieren zu dürfen.

Die Kaufvertragserrichtung und treuhändischen Abwicklung wird durch RA Dr. Rainer Brinskele durchgeführt und die Kosten in Höhe von 1,5% vom Kaufpreis netto zzgl. USt zzgl.

Beglaubigungskosten übernimmt die Käuferseite, ebenso die mit der grundbücherlichen Abwicklung verbundenen Kosten und Gebühren in der gesetzlichen Höhe, insbesondere die Grunderwerbsteuer iHv 3,5%, die Grundbucheintragungsgebühr iHv 1,1% (jeweils vom Gesamtkaufpreis) und allenfalls bei Fremdfinanzierung für die Einverleibung von Hypotheken iHv 1,2% vom eingetragenen Pfandrecht.

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap