

## **Helle Altbauwohnung mit Entwicklungspotenzial & attraktivem Kaufpreis**



**Objektnummer: 6677**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Beheimgasse 39
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	49,58 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 120,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,90
Kaufpreis:	148.000,00 €
Betriebskosten:	69,24 €
USt.:	6,92 €
Provisionsangabe:	

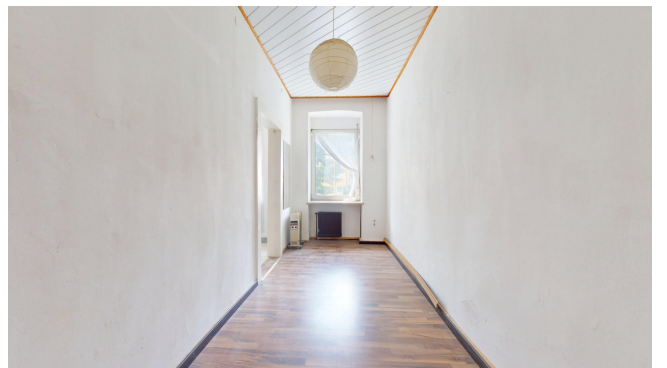
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



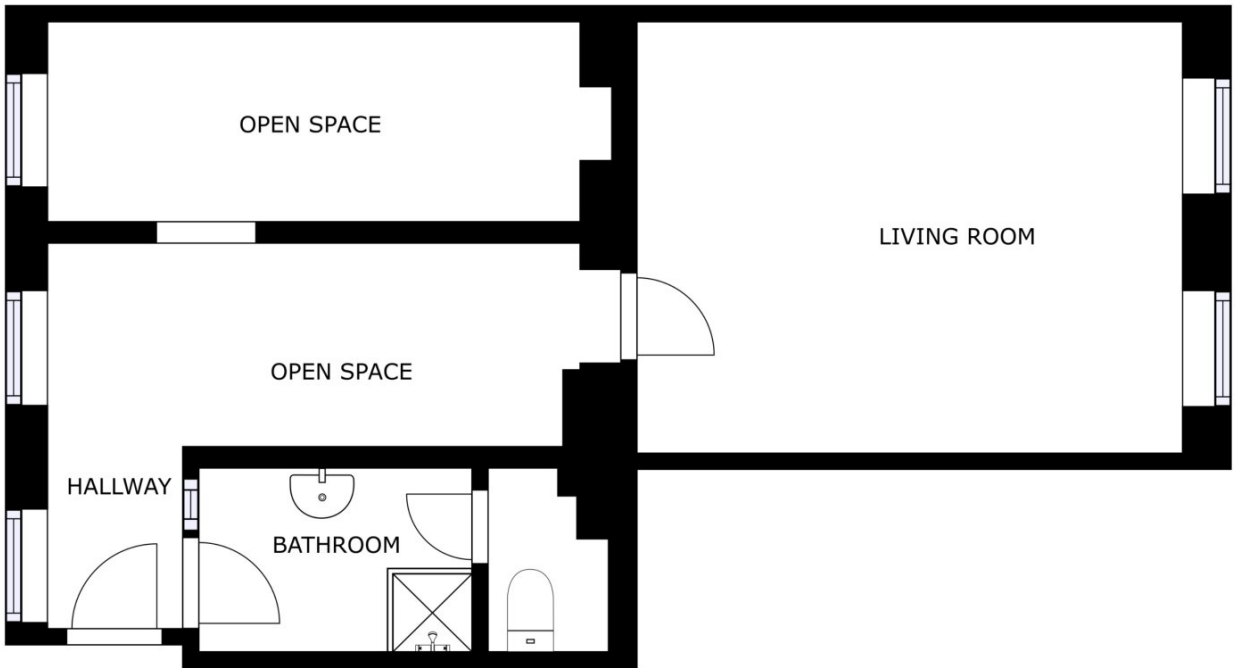
**Michael Altmann**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien









SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

## Objektbeschreibung

### Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Altbauwohnung in gefragter Lage des 17. Bezirks

Diese rund **49,58 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung** in der Beheimgasse 39 bietet eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer, Anleger und Altbauliebhaber, die das Potenzial einer Wiener Gründerzeitwohnung erkennen und individuell gestalten möchten. Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss eines um 1900 errichteten Altbaus** und überzeugt durch helle Räume, klassische Altbauproportionen sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur im Herzen von Hernalds.

### Die Highlights auf einen Blick

- 2-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 49,58 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1.Obergeschoss
- Baujahr ca. 1900
- Individuell gestaltbare Sanierungswohnung
- Gas-Etagenheizung
- Helle Räume mit Altbaucharme
- HWB 120 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE 1,9 (Klasse D)
- Sehr niedrige monatliche Vorschreibung
- Kaufpreis: EUR 148.000,-

### Gefragte Wohnlage in 1170 Wien – Hernalds

Die Beheimgasse zählt zu den beliebtesten Wohnlagen des 17. Bezirks. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus urbaner Infrastruktur, hervorragender Verkehrsanbindung und hoher Lebensqualität.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken und Bildungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Straßenbahnlinien **43 und 9**, die **S45 Wien Hernals** sowie die nahegelegene U-Bahn-Anbindung ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt. Gleichzeitig bieten der Wienerwald und zahlreiche Grünflächen attraktive Naherholungsmöglichkeiten.

**Nähere Details sowie die virtuelle 3D Tour erhalten Sie gerne auf Anfrage in Ihrem persönlichen Exposé.**

**Michael Altmann, Mobil: +4369914141818, Mail: m.altmann@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <250m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <250m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap