

## **Kompakt, modern, wertbeständig – Ihre perfekte Stadtwohnung in Hernals**



**Objektnummer: 7398/2026010**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien,Hernals
<b>Baujahr:</b>	1907
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	28,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 125,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,03
<b>Kaufpreis:</b>	159.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	59,10 €
<b>USt.:</b>	6,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Taufer**

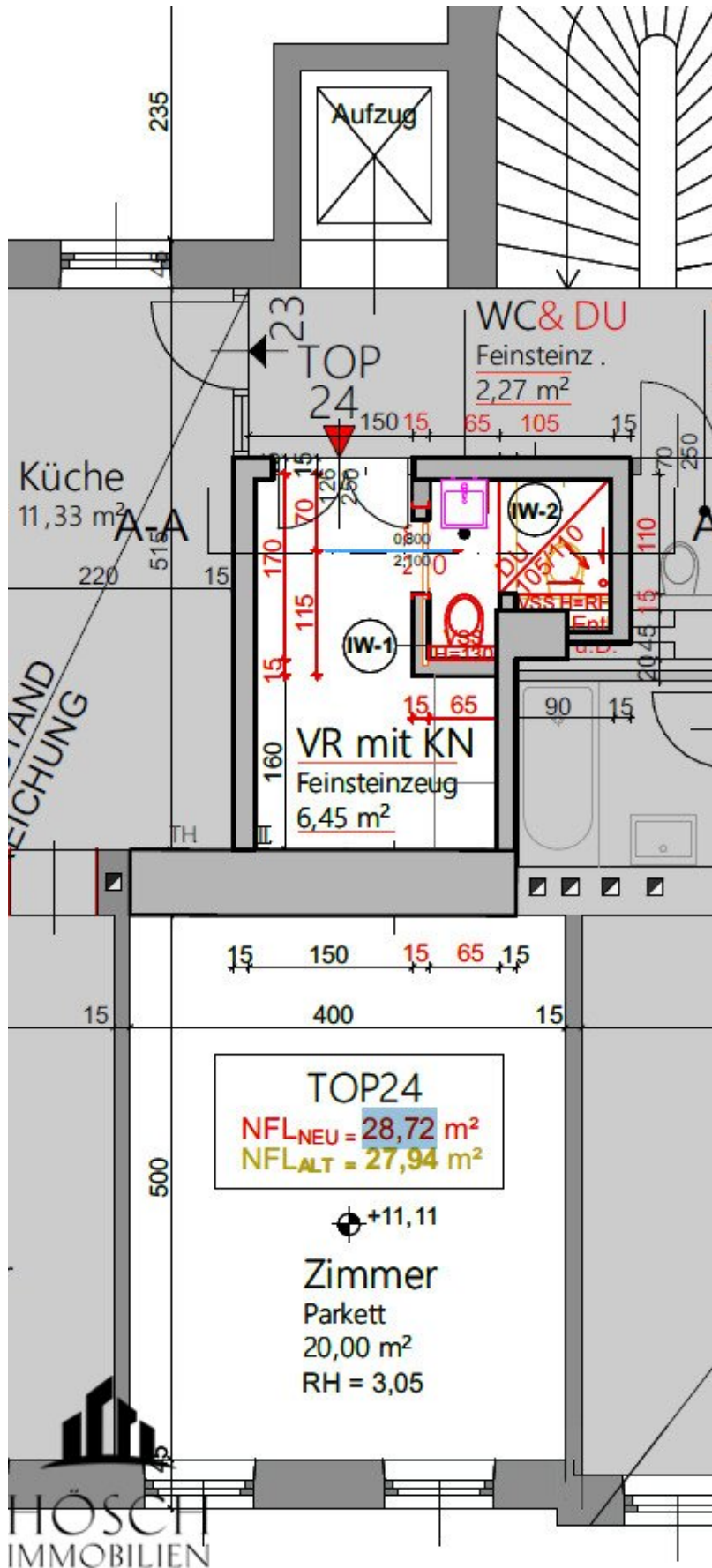
Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien











## Objektbeschreibung

### Klein, fein und voller Möglichkeiten – Stilvolle Eigentumswohnung in begehrter Hernalser Lage

Mitten im beliebten **17. Wiener Gemeindebezirk** erwartet Sie eine Wohnung, die auf kompakter Fläche alles bietet, was modernes Stadtleben ausmacht. Die **vollrenovierte 1-Zimmer-Wohnung** verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und eignet sich perfekt für Singles, Studenten, Pendler oder Anleger, die in eine gefragte Wiener Wohnlage investieren möchten.

### HIGHLIGHTS

- **Vollrenovierter Zustand – sofort bezugsfertig**
- **Attraktive Wohnlage im beliebten Bezirk Hernal**
- **Lift im Haus für zusätzlichen Komfort**
- **Hochwertige Ausstattung mit Parkett- und Fliesenböden**
- **Perfekte Anbindung an U-Bahn, Straßenbahn und Bus**

Wer auf der Suche nach einer gepflegten Stadtwohnung mit Wohlgefühlcharakter ist, wird hier fündig. Auf **28,72 m<sup>2</sup> Wohnfläche** wurde jeder Quadratmeter optimal genutzt, um ein angenehmes und funktionales Wohngefühl zu schaffen. Helle Räume, moderne Materialien und eine durchdachte Gestaltung sorgen für eine Atmosphäre, in der man sich vom ersten Moment an zuhause fühlt.

Die Kombination aus stilvollen Bodenbelägen, modernen Kunststofffenstern mit **Doppel- und Mehrfachverglasung** sowie einem zeitgemäß ausgestatteten Badezimmer mit Dusche schafft ein Wohnambiente, das sowohl praktisch als auch einladend ist. Ob als eigenes Zuhause oder als wertbeständige Kapitalanlage – diese Wohnung bietet beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Investition in den Wiener Immobilienmarkt.

### HARD FACTS

**Kaufpreis:** € 159.000,-

**Wohnfläche:** 28,72 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 1

**Stockwerk:** 3. Stock mit Lift

**Baujahr:** ca. 1907

**Betriebskosten inkl. USt.:** 103,48 €

**Kellerabteil:** JA

## **LAGE & INFRASTRUKTUR**

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten Wohngegend im Westen Wiens, die für ihre perfekte Kombination aus urbanem Leben, hoher Lebensqualität und ausgezeichneter Infrastruktur geschätzt wird. Die Umgebung zeichnet sich durch ihren gewachsenen Charakter, zahlreiche Grünflächen sowie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants aus. Hier genießen Sie die Vorzüge einer lebendigen Nachbarschaft, ohne auf Ruhe und Wohnqualität verzichten zu müssen.

Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte und weitere wichtige Einrichtungen bequem in der näheren Umgebung zur Verfügung. Auch Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten sind rasch erreichbar und machen die Lage besonders attraktiv.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- **U3 Ottakring** in wenigen Gehminuten erreichbar
- **S45 Wien Ottakring** mit schneller Verbindung innerhalb Wiens
- **Straßenbahnlinie 44** in unmittelbarer Nähe
- **Buslinien 10A, 45A, 46A, 46B und 48A** bequem erreichbar

Dank der hervorragenden Anbindung gelangen Sie rasch in die Wiener Innenstadt, zu Universitäten, Arbeitsplätzen und zahlreichen Freizeit- und Erholungsgebieten. Eine Wohnlage, die sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger durch ihre hohe Nachfrage und nachhaltige Wertbeständigkeit überzeugt.

### **Erfolgshonorar**

**3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.**

**Manche Fotos wurden virtuell eingerichtet und dienen der Inspiration. Die Wohnung wird unmöbliert verkauft.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap