

## Helle 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit großzügiger Terrasse in gepflegtem Wohnhaus



Terrasse Wohnung 1170 Wien

**Objektnummer: 1662/3176**

**Eine Immobilie von RE/MAX 4You**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien,Hernals
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	58,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,35
<b>Kaufpreis:</b>	375.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	99,77 €
<b>USt.:</b>	13,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

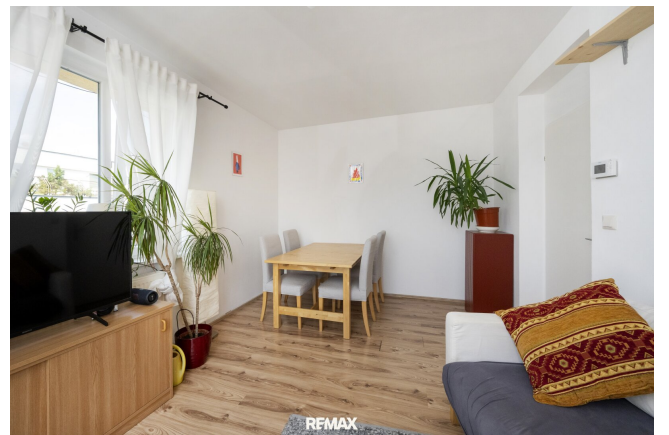
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

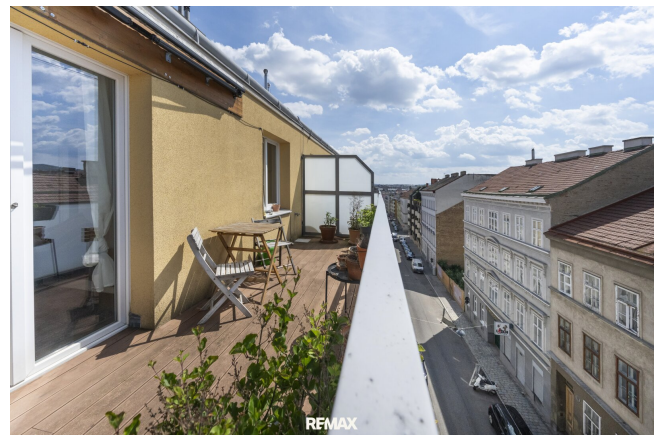
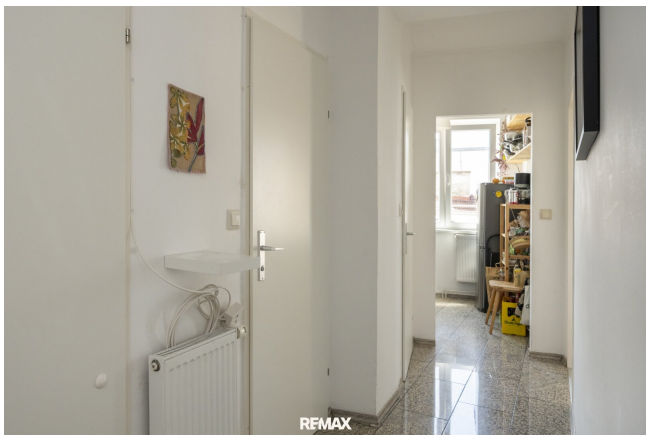


**Martin Meindl**

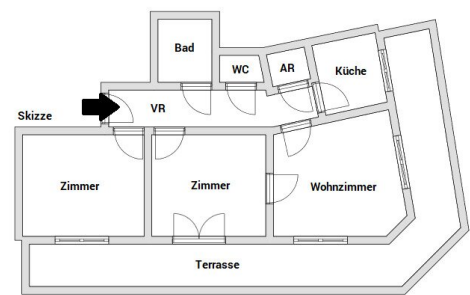
REMAX 4You  
Hernalser Hauptstraße 39  
1170 Wien













## Objektbeschreibung

In einem umfassend sanierten Wohnhaus gelangt diese gepflegte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit großzügiger umlaufender Terrasse zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich in der obersten Wohnebene des Hauses und begeistert durch ihre außergewöhnlichen Freiflächen, ihre helle Wohnatmosphäre sowie eine durchdachte Raumaufteilung.

Auf rund 59 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein Wohnkonzept, das Komfort, Funktionalität und Lebensqualität harmonisch miteinander verbindet. Das zentral gelegene Vorzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und ermöglicht den direkten Zugang zu sämtlichen Räumen.

Das großzügige Wohnzimmer überzeugt durch seine freundliche Atmosphäre und den direkten Ausgang auf die Terrasse. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und schaffen eine helle, einladende Umgebung. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse – sei es als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Eines der Schlafzimmer verfügt ebenfalls über einen direkten Zugang zur Terrasse und erweitert den Wohnraum auf harmonische Weise ins Freie.

Die komplett ausgestattete Küche fügt sich optimal in das Raumkonzept ein und bietet alle Voraussetzungen für den täglichen Wohnkomfort. Das moderne Badezimmer mit Badewanne lädt zum Entspannen ein, während ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum zusätzlichen Komfort bieten.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die großzügige, umlaufende Terrasse, die der Wohnung einen außergewöhnlichen Charakter verleiht. Ob Frühstück in der Morgensonne, entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Familie und Freunden – hier genießen Sie ein Wohngefühl, das in dieser Form nur selten zu finden ist.

Die Kombination aus gepflegtem Wohnkomfort, attraktiver Freifläche und der Lage in der obersten Wohnebene macht diese Immobilie zu einer hervorragenden Gelegenheit für Eigennutzer und Anleger gleichermaßen.

### Raumaufteilung

- Vorzimmer
- Helles Wohnzimmer mit Terrassenzugang
- 2 Schlafzimmer, eines mit Terrassenzugang
- Komplett ausgestattete Küche

- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Abstellraum
- Großzügige umlaufende Terrasse

Diese charmante Dachgeschosswohnung vereint urbanes Wohnen mit einem hohen Maß an Privatsphäre und Freiraum – ein Zuhause zum Ankommen, Wohlfühlen und Genießen.

### **Lagebeschreibung**

Die Wohnung befindet sich in der Leopold-Ernst-Gasse, einer ruhigen Wohnstraße im beliebten 17. Wiener Gemeindebezirk Hernals, unmittelbar an der Grenze zum begehrten Währing. Diese Wohnlage vereint urbanes Lebensgefühl mit hoher Wohnqualität und zählt zu den aufstrebenden Wohngegenden Wiens. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch ihren gewachsenen Charakter, zahlreiche Grünflächen sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur aus.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Gehdistanz. Supermärkte, Drogerien, Banken, Apotheken sowie der beliebte Johann-Nepomuk-Vogl-Markt sorgen für eine hervorragende Nahversorgung. Zahlreiche Cafés, Restaurants und traditionelle Wiener Lokale verleihen dem Grätzl seinen besonderen Charme und machen die Umgebung zu einem lebendigen und zugleich entspannten Wohnviertel.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die Straßenbahnlinien 42 und 43 ermöglichen eine rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie zu den Universitäten und zum AKH. Darüber hinaus stehen weitere öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung, wodurch eine optimale Mobilität gewährleistet ist.

Auch Erholungssuchende kommen auf ihre Kosten: Der nahegelegene Anton-Baumann-Park, zahlreiche Grünanlagen sowie die schnell erreichbaren Naherholungsgebiete am Schafberg und im Wienerwald bieten vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, hoher Lebensqualität und guter Erreichbarkeit macht diese Wohnlage besonders attraktiv für Eigennutzer und Anleger gleichermaßen.

Eine Wohnadresse, die das Beste aus zwei Welten verbindet – die Ruhe eines gewachsenen Wohnviertels und die Vorzüge einer ausgezeichneten städtischen Infrastruktur.

### **ANFRAGEN:**

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren

Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

### **NEBENKOSTEN:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

### **Finanzierung & Beratung**

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung Ihres Projekts – mit erfahrenen Partnern, attraktiven Konditionen und individueller Beratung für eine unkomplizierte und sichere Abwicklung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-4you.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-4you.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap