

**Stilvoll wohnen im klassischen Wiener Altbau |
2-Zimmer-Eigentumswohnung renoviert, barrierefrei und
sofort bezugsfertig**



Objektnummer: 5594

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	62,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	157,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

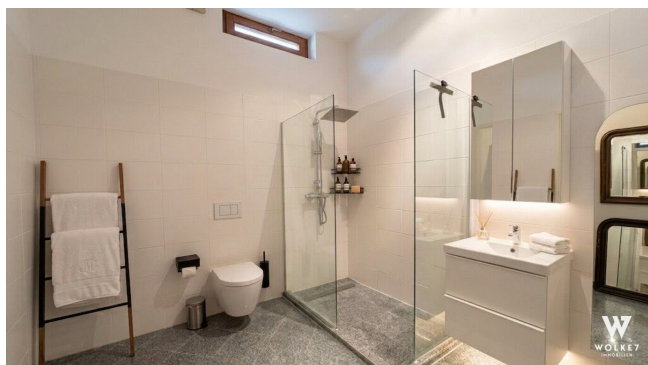
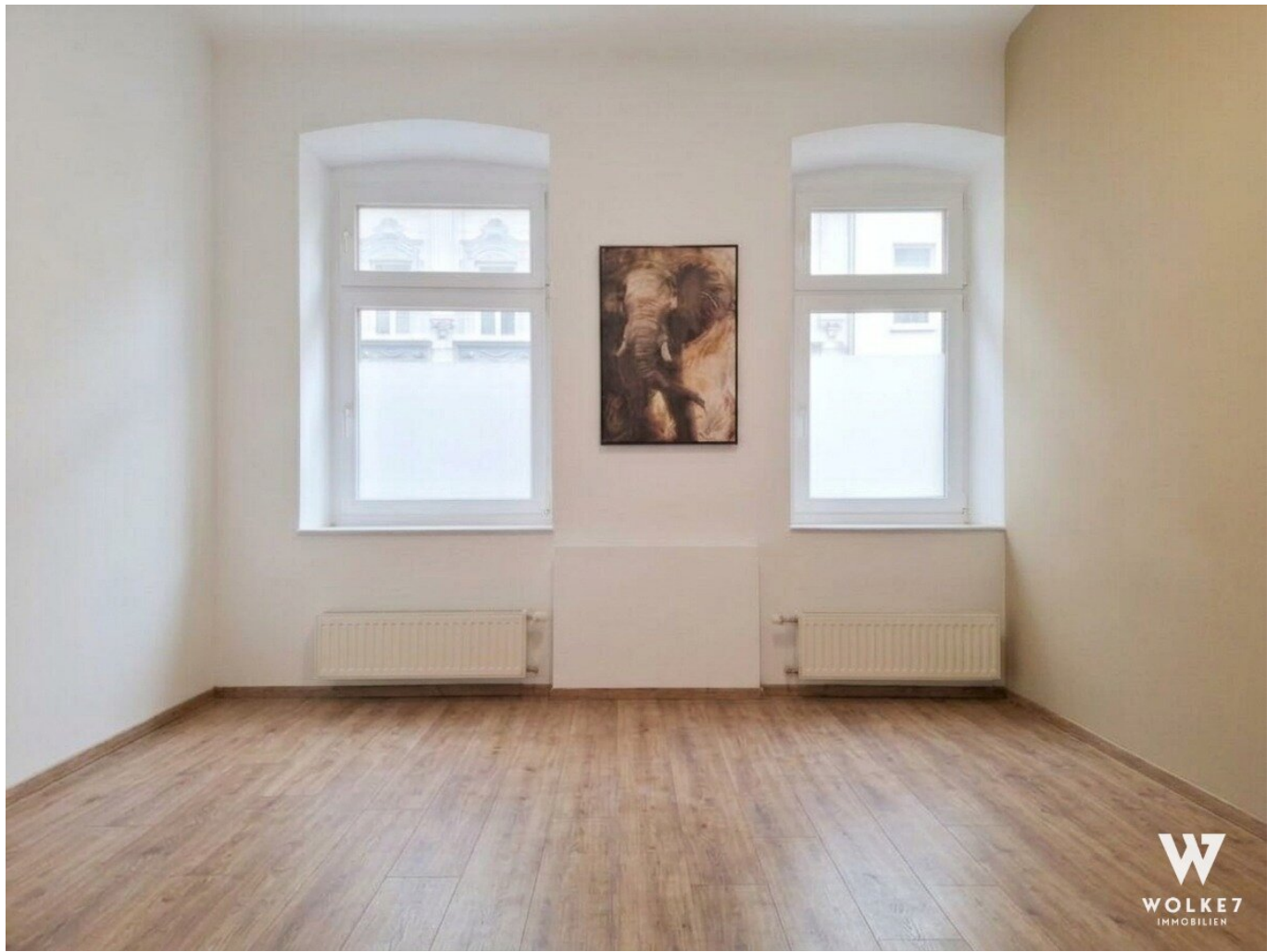


Viktor Hladik

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

T +43 664 502 43 96
H +43 664 502 43 96

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



Objektbeschreibung

Stilvoll wohnen im klassischen Wiener Altbau – Zwei-Zimmer-Eigentumswohnung renoviert, barrierefrei und sofort bezugsfertig

Willkommen in einer Wohnung, die den zeitlosen Charme eines Wiener Altbaus mit modernem Wohnkomfort verbindet. Diese **renovierte Zwei-Zimmer-Eigentumswohnung** im EG überzeugt durch ihre durchdachte **Raumaufteilung (alle Räume zentrale begehbar)**, eine geschmackvolle Ausstattung und **vollständige Barrierefreiheit**. Ob als **stilvolles Eigenheim** oder als **wertbeständige Kapitalanlage** – hier erwartet Sie eine Immobilie mit hoher Wohnqualität in einer der aufstrebendsten Lagen des 17. Bezirks.

Key Facts

- Kaufpreis: **€ 199.000**
- Wohnfläche: **ca. 61,48 m²**
- 2 Zimmer
- **all Räume zentral begehbar**
- Klassischer Wiener Altbau
- **renoviert**
- **Sofort bezugsfertig**
- **barrierefrei** inkl. ebenerdig begehbarer Dusche
- Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten

- Modernes Badezimmer mit einer **großen begehbaren Dusche**
- **Sicherheitstür**
- Lift im Haus
- Kellerabteil
- Gasheizung Etagenheizung
- **künftig nahe der U5-Station Elterleinplatz**

Lage & Infrastruktur – urban, hervorragend angebunden und mit großem Zukunftspotenzial

Die Beheimgasse befindet sich im beliebten **Wiener Bezirk Hernals** und vereint ruhiges Wohnen mit einer **ausgezeichneten Infrastruktur**. Besonders attraktiv ist die **zukünftige U5-Anbindung**, die den Standort langfristig zusätzlich aufwertet. **Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Schulen** sowie zahlreiche Freizeitangebote befinden sich bequem in fußläufiger Entfernung.

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Mehrere Straßenbahn- (2, 9 und 43 Station Rosensteingasse und Buslinien (N43 Station Rosensteingasse) sind in wenigen Gehminuten erreichbar, wodurch eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt gewährleistet ist. Die **geplante U5-Station** (Elterleinplatz) befindet sich ebenfalls in fußläufiger Distanz (ca. 7 Minuten Gehzeit) und **wird die Lage künftig zusätzlich aufwerten.**
- **Schulen im Umkreis von ca. 500 m:**
 - Bundesschulen Kalvarienberg (ca. 350 m)
 - Hernalser Gymnasium Geblergasse (ca. 450 m)

- Mittelschule Geblergasse (ca. 450 m)

- **Ärzte im Umkreis von ca. 500 m:**

- Dr. Daryoush Afshar-Ebrahimi (Allgemeinmediziner, ca. 350 m)
- Ordination Hernals (ca. 450 m)

- **Parks & Erholung:**

- Diepold Park (ca. 300 m)
- Frederic-Morton Park (ca. 450 m)

- **Weitere Highlights in der Umgebung:**

- Zahlreiche Supermärkte, Bäckereien, Cafés und Restaurants entlang der Hernalser Hauptstraße

- Apotheken und weitere medizinische Versorgung fußläufig erreichbar
- Fitnessstudios sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung
- Sehr gute Anbindung an das Wiener Radwegenetz
- Attraktive Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur und langfristigem Wertsteigerungspotenzial durch den Ausbau der U5.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 199.000,–

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Viktor Hladik

? Mobil.: +43 664 502 43 96

? E-Mail: v.hladik@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap