

**#SQ - SANIERTE, KOMPAKTE STADT-ALTBAUWOHNUNG
MIT PARKBLICK UND HERVORRAGENDER
INFRASTRUKTUR**



Objektnummer: 22058

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	37,00 m²
Nutzfläche:	37,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 173,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,57
Kaufpreis:	189.900,00 €
Betriebskosten:	118,56 €
USt.:	11,86 €

Ihr Ansprechpartner



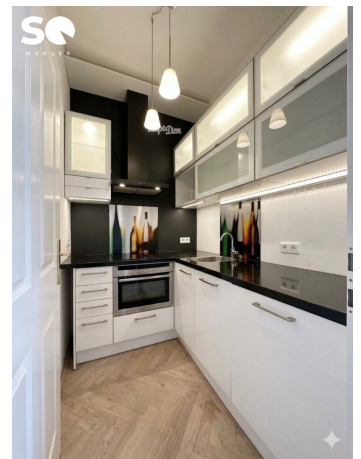
Adam Brandis

STADTQUARTIER Home GmbH
Hohenstaufgengasse 8/3/6
1010 Wien

T +43 699 81470580
H +43 699 81470580
F +43 1 796155815

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







17. BACKNEBENASSE 42/20

OB

SCHLOSS

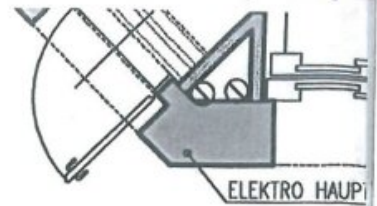
STADIUM A

ESTANDSAUFNAHME

ZIMMER	KÜCHE	BAD	VR
20,78 m ² PARKETT	3,61 m ² PARKETT	3,20 m ² FL	9,36 m ² PARKETT

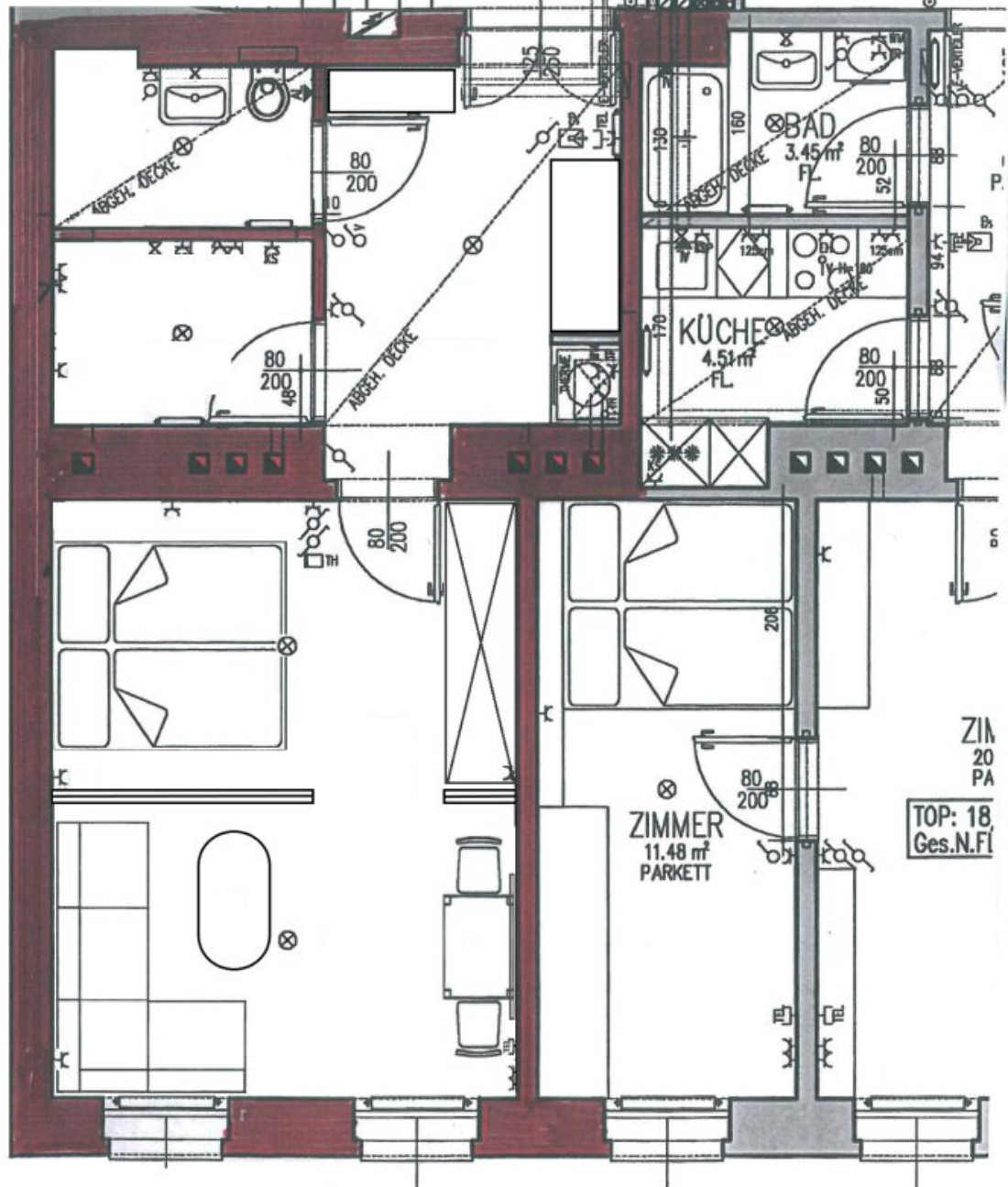
TOP: 20
Ges.N.FL.: 36,95 m²

21/22
TOP



STIEGLEITUNGEN:
GAS, WASSER, AR
LO BAD+WC

(1.
18



Objektbeschreibung

Eine seltene Gelegenheit! In dieser **gefragten** und zugleich **trendigen Wohnlage des 17. Bezirks [Grenze zum 18. Bezirk]** befindet sich diese **frisch sanierte Altbauwohnung** mit ca. **36,95 m² Wohnfläche**. Sie liegt im zweiten Stock eines Hauses aus der Jahrhundertwende. Hier überzeugt die **seltene Kombination aus Altbauflair, modernem Wohnkomfort und durchdachter Raumplanung**.

Gerade im Altbau sind stimmige Grundrisse und zeitgemäße Ausstattung keine Selbstverständlichkeit – **hier wurde beides auf hohem Niveau vereint**. Die **lichte Raumhöhe von über 3 m im Aufenthaltsraum**, große Fensterflächen und eine **hochwertig Ausstattung** schaffen ein angenehmes Wohngefühl mit viel Licht und Privatsphäre.

Der **hervorragende Grundriss** bietet:

- einen **großzügigen Wohnschlafraum, geteilt mit einem intelligenten und optisch ansprechenden Raumteilungssystem in zwei Bereiche**, ausreichend Platz für Schlafbereich mit Schrank und Wohnbereich mit Couch, Esstisch und Fernseher,
- eine **getrennte Küche**, möbliert mit einer hochwertigen **Einbauküche und allen Geräten**,
- einen **repräsentativen und gut nutzbaren Vorraum** in dem **Waschmaschine und Therme elegant verborgen** werden können,
- ein **hochwertiges Badezimmer mit Badewanne, Waschtischmöbeln und WC**,
- einen **repräsentativen Vorraum**,
- sowie ein eigenes **Kellerabteil**

Die Wohnung wurde 2014 generalsaniert und **soeben erneut saniert**, sodass alles im neuwertigen Glanz erstrahlt. Historische Elemente wie **Stuckatur** treffen hier auf ein **modernes Beleuchtungskonzept mit stilvollen Wandleuchten**, edle Materialien und zeitloses Design.

Das Haus wird voraussichtlich noch dieses Jahr saniert und besticht sodann neben einem neuen Anstrich auch mit einem attraktiven Garten im Innenhof.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Studenten, Pendler oder Anleger.

Ausstattungs-Highlights

- **Bad mit Badewanne und Badmöbel**
- **Edles Eichenparkett im Fischgrätmuster**
- Hochwertiges, stimmiges Wohn- und Lichtkonzept
- **Teilsanierung 2026:** Parkett geschliffen, neu ausgemalen, Elektro neu, Beleuchtungskonzept, Thermenservice

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. **36,95 m²**
- Zimmer: **1**
- Baujahr: ca. **1900** – Altbau,
- **Generalsanierung 2014 - Teilsanierung 2026 [siehe oben]**
- Zustand: **Neuwertig [Erstbezug n. Teilsanierung]**
- Heizung: Vaillant **Gas-Etagenheizung** mit Radiatoren
- Böden: **Fischgrät-Parkett & moderne Fliesen**
- Fenster: **Isolier-Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung**
- Sehr gute öffentliche Anbindung
- Kaufpreis: **€ 189.900, -**

ECKDATEN:

- Wohnfläche: ca. 35,19 m²
- Bauart: Altbau
- Stockwerk: 2. Etage

- Zimmer: 1
- Küche: 1
- Badezimmer: 1
- WC: 1
- Heizung: Etagenheizung (Vaillant)

KOSTEN:

- Kaufpreis: 189.000 €
- Betriebskosten: 118,56 €
- Reparaturrücklage: 37,29 €
- Umsatzsteuer: 15,59 €
- Monatliche Gesamtbelastung: 171,44 €

NEBENKOSTEN:

- Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

- Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen zu oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin!

Kontaktdaten:

Bitte kontaktieren Sie Herrn Adam Brandis unter [+43 699 814 70 580](tel:+4369981470580) oder brandis@stadtquartier.at für weitere Fragen und Besichtigungen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Weitere Objekte auf www.stadtquartier.at

Disclaimer: Die in den Bildern etwaig dargestellten Einrichtungen (außer Küche, Bad) sind als Vorschläge zu verstehen und wurden mit KI in die originalen Bilder eingefügt.

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 <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