# Gartenoase (50m2 Eigengarten) mitten in Wien - Sanierungsbedürftige 3-Zimmerwohnung in 1170 Wien!



**Objektnummer: 2258/230**

**Eine Immobilie von MAXSTA Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1170 Wien,Hernals |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Sanierungsbeduerftig |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 71,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **WC:** | 1 |
| **Garten:** | 50,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | E 180,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,42 |
| **Kaufpreis:** | 340.800,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Alexander Kalinowski**

MAXSTA Immo GmbH
Donau-City-Straße 13A / 22
1220 Wien

T +4367761361090
H +4367761361090

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



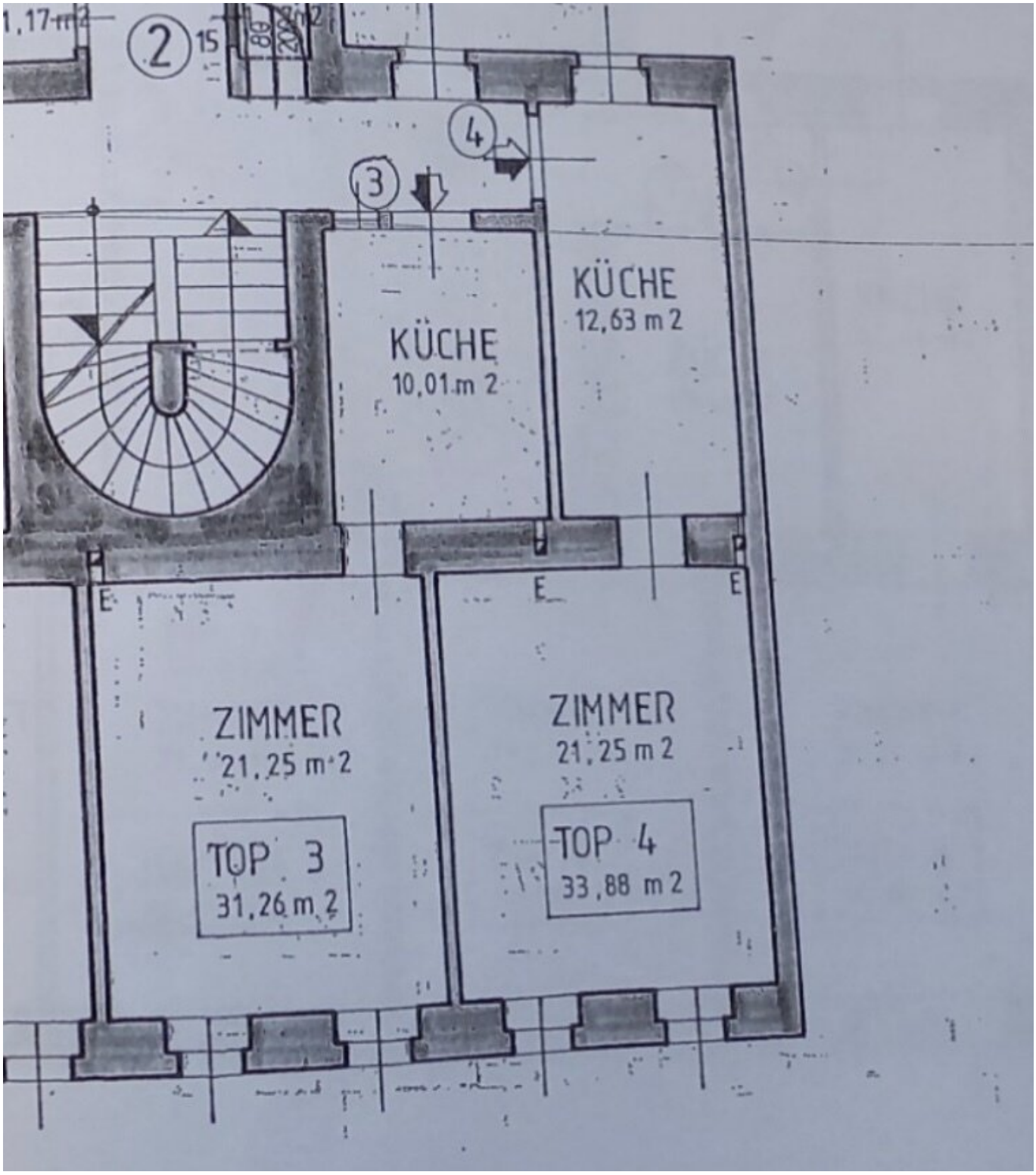











1,17 m2
2
15
4
3
KÜCHE
10,01 m 2
KÜCHE
12,63 m 2
E
E
E
ZIMMER
21,25 m 2
TOP 3
31,26 m 2
ZIMMER
21,25 m 2
TOP 4
33,88 m 2

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 17. Wiener Gemeindebezirk! Diese charmante Erdgeschosswohnung bietet auf großzügigen 71 m² Raum für Ihre individuellen Wohnträume. Mit drei Zimmern eröffnet sich Ihnen vielfältiges Gestaltungspotenzial, das besonders Liebhaber von klassischen Stilelementen begeistert.

Die Wohnung besticht durch originale Dielenböden und elegante Flügeltüren, die den historischen Charme unterstreichen und gleichzeitig eine warme, einladende Atmosphäre schaffen. Große Fenster mit Doppel- und Mehrfachverglasung sorgen für helle Räume und bieten Ihnen einen wunderbaren Blick auf die grüne Umgebung sowie die faszinierende Stadtlandschaft Wiens.

Ein Highlight dieser Immobilie ist der private Garten, der nicht nur Raum für Erholung und Freizeit im Freien bietet, sondern auch ideale Voraussetzungen für Gartenliebhaber und Familien schafft. Stellen Sie sich vor, wie Sie an sonnigen Tagen im eigenen Grün entspannen oder gesellige Stunden mit Freunden und Familie verbringen.

Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet somit eine hervorragende Gelegenheit, Ihre persönlichen Vorstellungen und Wünsche in die Gestaltung Ihres neuen Zuhauses einzubringen. Nutzen Sie das Potenzial, um mit Ihrer Kreativität und Handwerkskunst ein einzigartiges Wohnambiente zu schaffen.

Die Lage kann kaum besser sein: In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was den Alltag erleichtert und bereichert – von Arzt, Apotheke und Krankenhaus über Schulen, Kindergärten und die Universität bis hin zu Supermärkten, Bäckereien und einem Einkaufszentrum. Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind Sie bestens mit dem gesamten Stadtgebiet verbunden und erreichen Ihre Ziele schnell und bequem.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser einzigartigen Wohnung begeistern! Ihr neues Zuhause in 1170 Wien wartet auf Sie.

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 <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap