

## ??????? Endlich Platz für alle: 4-Zimmer-Wohnung am Parhamerplatz



**Objektnummer: 2142/22583**

**Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage      |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1170 Wien,Hernals    |
| Baujahr:                      | 2005                 |
| Zustand:                      | Neuwertig            |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 110,00 m²            |
| Zimmer:                       | 4                    |
| Bäder:                        | 1                    |
| WC:                           | 1                    |
| Keller:                       | 4,50 m²              |
| Heizwärmebedarf:              | B 41,20 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 1,00               |
| Kaufpreis:                    | 570.000,00 €         |
| Betriebskosten:               | 212,27 €             |
| USt.:                         | 21,23 €              |
| Provisionsangabe:             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Erich Schuller, BA**

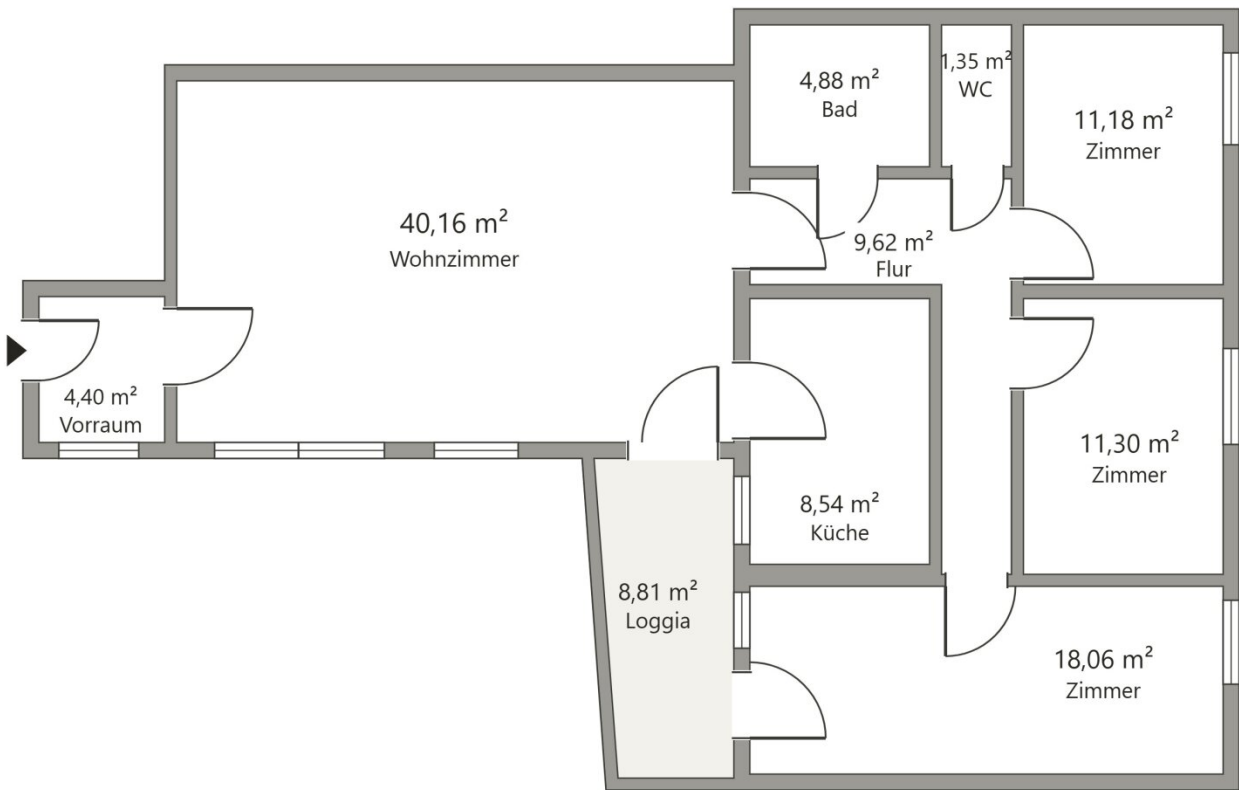
4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG  
Margaretenstraße 99  
1050 Wien, Margareten











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine ca. 110 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-Wohnung im 2. Liftstock eines 2005 erbauten Mehrfamilienhauses.

Die Wohnung befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand.

Das Highlight ist der großzügige Wohnbereich mit ca. 40 m<sup>2</sup> sowie die Loggia mit Blick auf den begrünten Innenhof.

### **Auf einen Blick:**

- Ruhige Innenhoflage im 2. Liftstock
- 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 9 m<sup>2</sup> Loggia zum Innenhof
- Wohnzimmer mit über 40 m<sup>2</sup>
- 3 weitere Zimmer, separate Küche, Bad und getrenntes WC
- Außenrollos in allen 4 Zimmern
- Laminatböden, Küche, Bad und WC sind verflies
- Bad (größtenteils) und separates WC 2024 erneuert
- Baujahr 2005, Fernwärme
- Eigenes Kellerabteil
- Nahversorger & Apotheke unter 100 m

**Raumaufteilung:**

- Vorraum – ca. 4,5 m<sup>2</sup>
- Flur – ca. 10 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer – ca. 40 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 – ca. 18 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 – ca. 11 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3 – ca. 11 m<sup>2</sup>
- Küche – ca. 8,5 m<sup>2</sup>
- Bad – ca. 5 m<sup>2</sup>
- WC – ca. 1,5 m<sup>2</sup>
- Loggia – ca. 9 m<sup>2</sup>

Die Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, Ruhe, urbanem Wohnkomfort, sowie der attraktive Preis macht dieses Angebot einzigartig.

**Lage:**

Nahversorgung, Apotheke, Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich im direkten Umfeld, ein Billa Plus sogar im Haus selbst. Über die Fahrradstraße Geblergasse besteht eine direkte Radanbindung Richtung Innenstadt; Gürtel und Westbahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar.

**Öffentliche Anbindung:**



- Bim: 2, 44 (Station Feßtgasse / Mayssengasse), 43 (Hernalser Hauptstraße), 9 (Wattgasse)

Bus: 10A, 48A (Station Rosensteingasse / Feßtgasse)

U-Bahn: U6 sowie U3 Ottakring in wenigen Minuten erreichbar

Nach Anfrage senden wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zu.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren.

Gerne senden wir Ihnen mehr Informationen per E-Mail-Anfrage. Für weitere Auskünfte, oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne jederzeit Herr Erich Schuller unter der Telefonnummer +43 664 51 55 837 oder per E-Mail [schuller@4m-immo.at](mailto:schuller@4m-immo.at) zur Verfügung.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN.

Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

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 <1.500m

**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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap