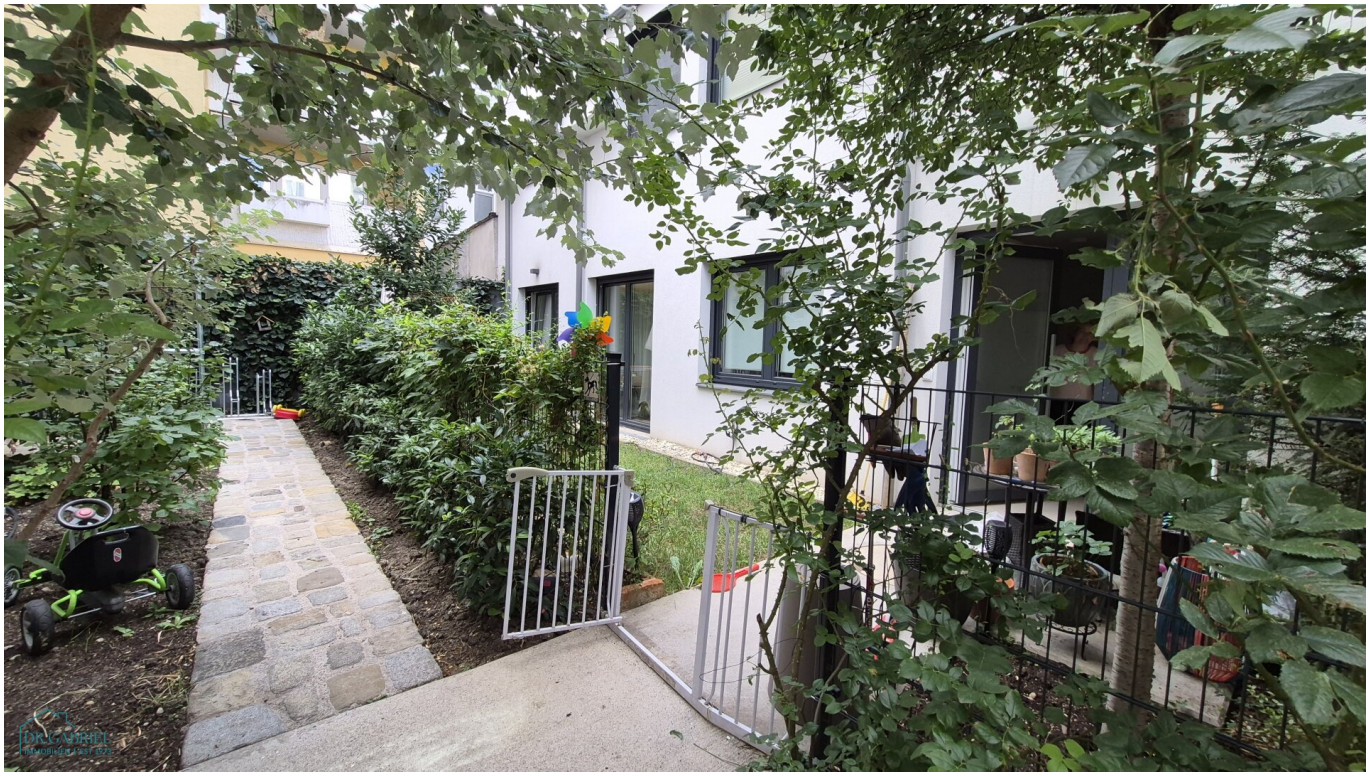
Grünoase mit Hauscharakter



Objektnummer: 29656

Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	128,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	33,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 116,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	845.000,00 €
Betriebskosten:	329,35 €
USt.:	32,94 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Noemi Kristof

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.









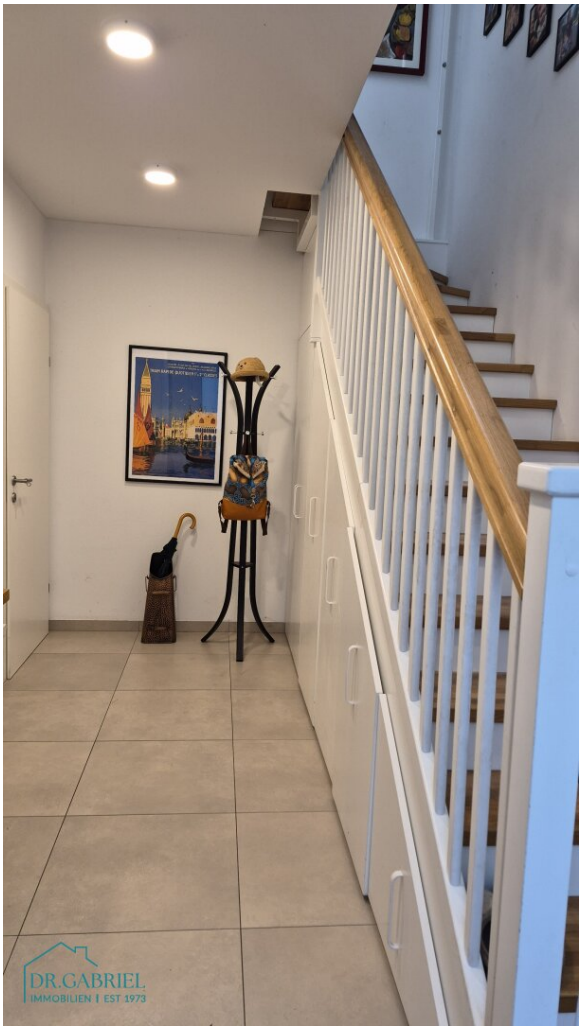


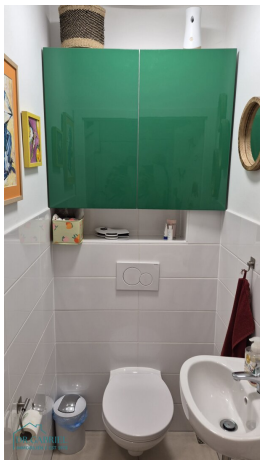


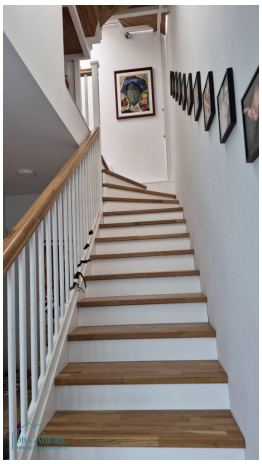












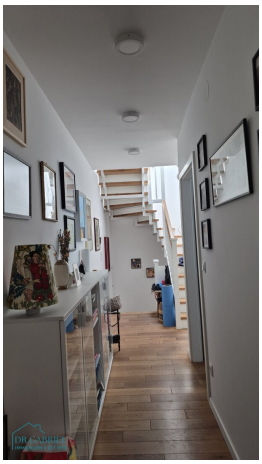







Happy Birthday 31 Aug 2026, 11:52






CONGO MASKS

















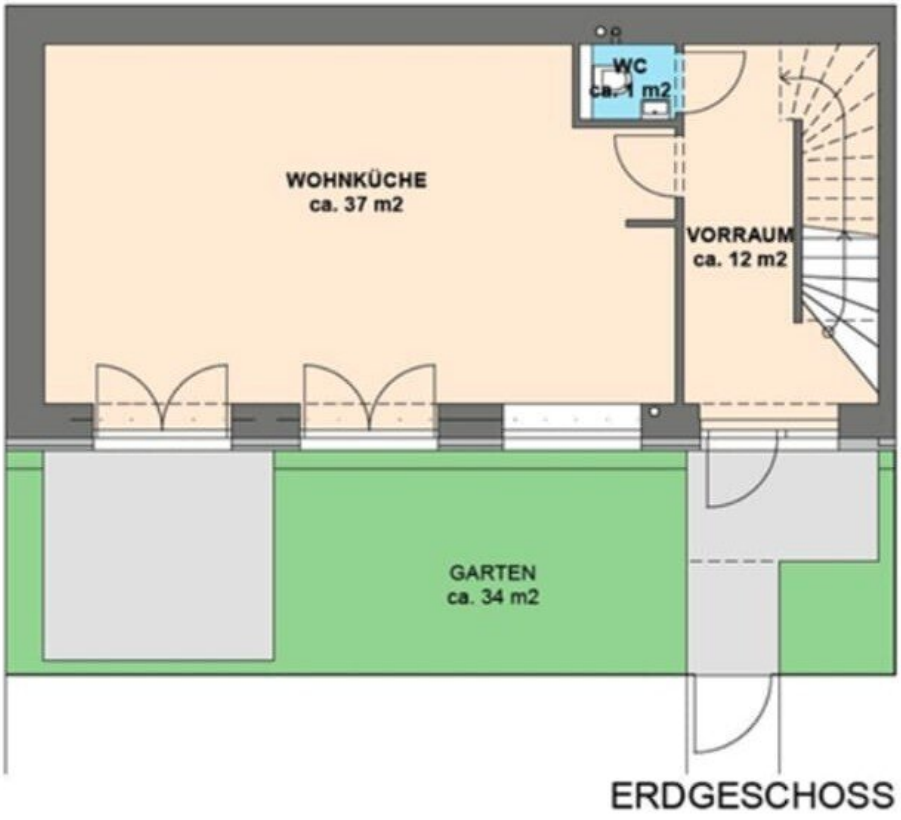




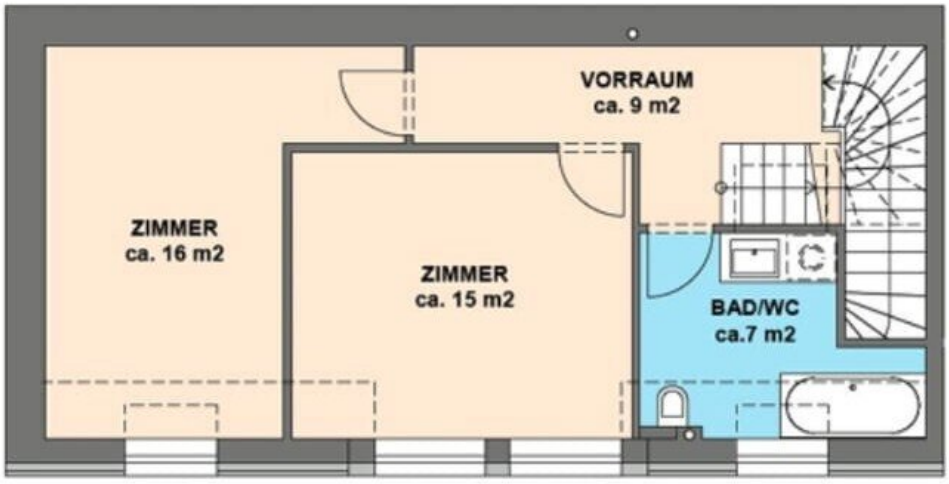



HAUS 5



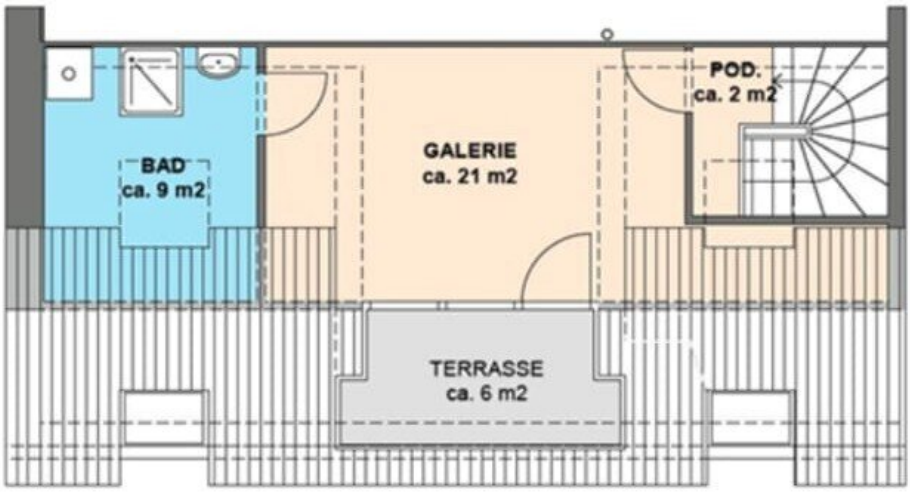


DR.GABRIEL
IMMOBILIEN | EST 1973



1. DACHGESCHOSS

DR.GABRIEL
IMMOBILIEN | EST 1973



GALERIE

DR.GABRIEL
IMMOBILIEN | EST 1973

Objektbeschreibung

Grünoase mit Hauscharakter mitten in Hernals – Wohnen mit Garten, Terrasse & Balkon

(EN discription below)

Ein Zuhause für alle, die das Besondere suchen: urban wohnen und gleichzeitig das eigene Stück Grün genießen.

Versteckt im Innenhof und umgeben von den charmanten Häusern von Hernals liegt dieses außergewöhnliche Zuhause – eine echte **Grünoase mit Hauscharakter mitten in der Stadt**.

Hier verbindet sich das Beste aus zwei Welten: **Wohnen mit eigenem Garten, Terrasse und Balkon** und gleichzeitig eine hervorragende innerstädtische Anbindung. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (U3, U6, Straßenbahn: 2, 9, 44, 46) ist die Wiener Innenstadt in rund **20 Minuten** erreichbar.

Das Haus liegt angenehm zurückversetzt im Innenhof und bietet auf drei Ebenen ein besonderes Wohngefühl. Terrasse, Garten und ein sonniger Balkon schaffen großzügige Außenbereiche, die dazu einladen, das Leben auch nach draußen zu verlagern.

Besonders für **junge Familien** ist dieses Objekt ein ideales Zuhause: Die Kinder können im eigenen Garten spielen und die Natur genießen, während Schulen, Geschäfte, Gastronomie und die Innenstadt bequem erreichbar bleiben.

Raumaufteilung

Erdgeschoss: Eingangsbereich mit **viel praktischem Stauraum unter der Treppe**, **Wohn- und Esszimmer** mit voll ausgestatteter **Küche**, direkter Zugang zu **Terrasse** und **Garten** sowie **Gäste-WC**

1. OG: Zwei Schlafzimmer sowie **Badezimmer** mit Badewanne und **WC**

2. OG: Vielseitig nutzbares **Zimmer** mit sonnigem **Balkon** und Klimaanlage sowie en-suite **Duschbad** mit **WC**

Zusätzlich stehen ein **sanierter Altbaukeller** sowie **Fahrradabstellmöglichkeiten** im Innenbereich und im überdachten Außenbereich zur Verfügung

Eine besondere Kombination aus urbanem Wohnen und eigenem Grün – für alle, die mitten in Wien leben und dennoch den Freiraum einer Gartenwohnung genießen möchten.

****

A Green Oasis with the Feel of a House in the Heart of Hernals – Living with a Garden, Terrace & Balcony

A home for those seeking something special: urban living combined with the enjoyment of your own private green space.

Hidden away in a peaceful courtyard and surrounded by the charming buildings of Hernals, this exceptional property is a true **green oasis with the character of a house in the heart of the city**.

It offers the best of both worlds: **living with your own garden, terrace, and balcony**, while benefiting from excellent connections to Vienna's city center. Thanks to convenient public transport links (U3, U6, tram lines 2, 9, 44, and 46), downtown Vienna can be reached in approximately **20 minutes**.

Set back from the street within a quiet courtyard, the house extends across three levels and offers a unique living experience. The terrace, garden, and sunny balcony provide generous outdoor spaces, inviting you to enjoy life beyond the walls of your home.

This property is particularly well suited to **young families**. Children can play safely in the private garden and enjoy the outdoors, while schools, shops, restaurants, and the city center remain easily accessible.

Layout

Ground Floor: Entrance area with **lots of practical storage space beneath the staircase**, **living- dining room** with a fully equipped **kitchen**, direct access to the **terrace** and **garden**, as well as a **guest WC**.

1st Floor: Two bedrooms and a **bathroom** with bathtub and **WC**.

2nd Floor: One room with a sunny **balcony** and A/C, as well as an en-suite **shower-bathroom** with **WC**.

Additional features include a **renovated cellar compartment in the basement** and **bicycle storage facilities** both indoors and in a covered outdoor area.

A unique combination of urban living and private green space – perfect for those who

want to enjoy life in the heart of Vienna without sacrificing the freedom and comfort of a home with a garden.

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 <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap