Großzügige 4-Zi-Wohnung mit Garage in 1170 Wien – gepflegt und sonnig!



Objektnummer: 1883

Eine Immobilie von ADEMUS Immobilien KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	2001
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	122,92 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 56,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,74
Kaufpreis:	650.000,00 €
Betriebskosten:	256,50 €
USt.:	25,65 €

Provisionsangabe:

23.400,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI Christian Lanjus-Wellenburg

ADEMUS Immobilien KG
Doktor-Heinrich-Maier-Straße 3
1180 Wien


So könnte Ihre neue Wohnung möbliert sein!
AI-generiertes Einrichtungskonzept


So könnte Ihre neue
Wohnung möbliert sein!
Mit AI generiert


BELIEVE
IN
YOURSELF
So könnte Ihre neue Wohnung möbliert sein!
AI-generiertes Einrichtungsbeispiel


So könnte Ihre
neue Wohnung
möbliert sein!
AI-generiert









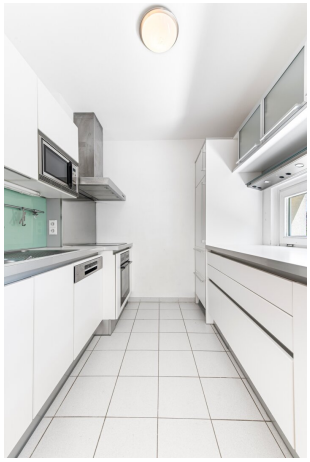






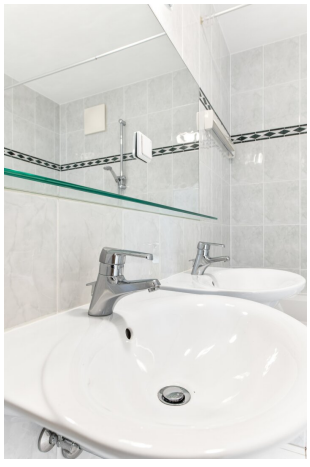










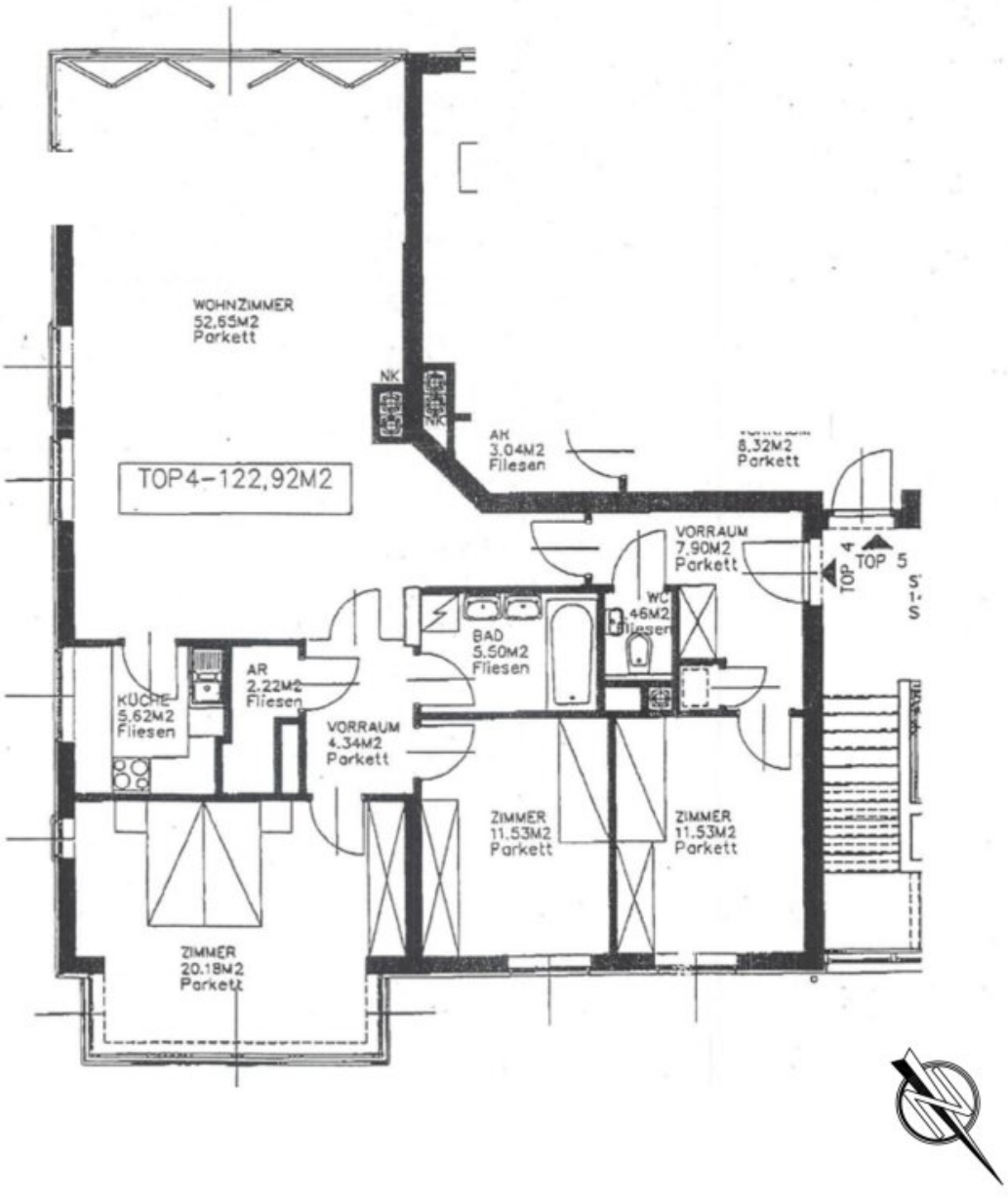












1170 Wien, Rosenacker Straße 35/Haus A
Top 4 - ca. 122,92 m² Wohnnutzfläche

Naturmasse nehmen!
Angaben ohne Gewähr

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 17. Wiener Gemeindebezirk!

Diese großzügige Wohnung bietet Ihnen auf beeindruckenden 122,92 m² Wohnfläche ein komfortables und gepflegtes Ambiente. Mit 3 gut geschnittenen Schlafzimmern und einem beeindruckend großem Wohnzimmer mit ca. 53 m² ist ausreichend Platz für die ganze Familie, ein Homeoffice oder individuelle Wohnträume gegeben.

Die Wohnung besticht durch die süd-westliche Ausrichtung des Wohnzimmers, ihre gehobene Ausstattung mit Fertigparkett in allen Räumen und den guten Zustand. Die Küche ist mit einer Einbauküche und Markengeräten ausgestattet. Das Badezimmer bietet neben einem Doppelwaschbecken auch den Komfort einer Badewanne. Besonders praktisch ist die zur Wohnung gehörende Tiefgarage, die Ihnen Sicherheit für Ihr Fahrzeug bietet, sowie ein Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum.

Das Gebäude mit Baujahr 2001 ist ein einem sehr gut erhaltenem Zustand und wird laufen instand gehalten.

Lage:

Die Lage des Hauses am Ende einer Sackgasse ist nahezu ohne Verkehr und sehr, sehr ruhig gelegen. In wenigen Gehminuten ist die Verkehrsanbindung mit dem Autobus Richtung Dornbacher Straße und Hernalser Hauptstraße gegeben, wo in wenigen Minuten die Straßenbahnen Richtig Zentrum erreichbar sind und Sie schnell und bequem in alle Teile Wiens gelangen.

Auch die Infrastruktur für alle Besorgungen des täglichen Lebens wie Supermärkte, Bäckereien, Arzt, Apotheke und Bank sind in auf der belebten Dornbacher Straße und Hernalser Hauptstraße sehr gut gewährleisten. Für Familien besonders wichtig: Schulen und Kindergärten sind nur wenige Minuten entfernt, sodass Ihre Kinder kurze Wege zum Lernen und Spielen haben.

Verkehrsanbindung:

Autobus 44A, 44BB - Station Umlauftgassse

Straßenbahn 2, 10, 43 - Station Dornbach

Diese Wohnung vereint Großzügigkeit, Komfort und eine erstklassige Lage – ein ideales Zuhause für Menschen, die Wert auf Qualität, Ruhe und eine gut Infrastruktur legen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot im 17. Bezirk und erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum in Wien!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap