

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



*So könnte Ihre neue Wohnung möbliert sein!
AI-generiertes Bild – Einrichtungsvorschlag*

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 55,20 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

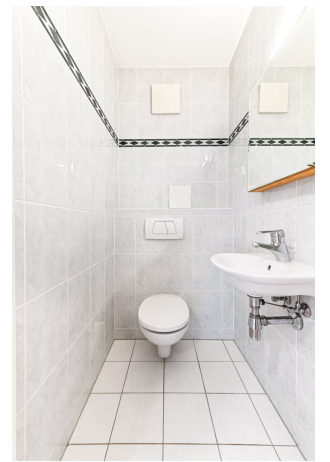
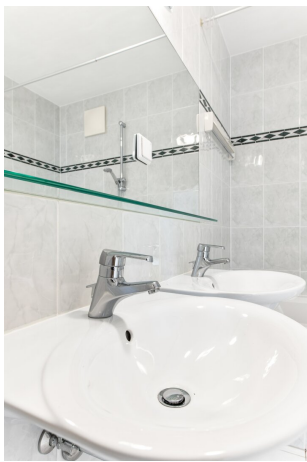




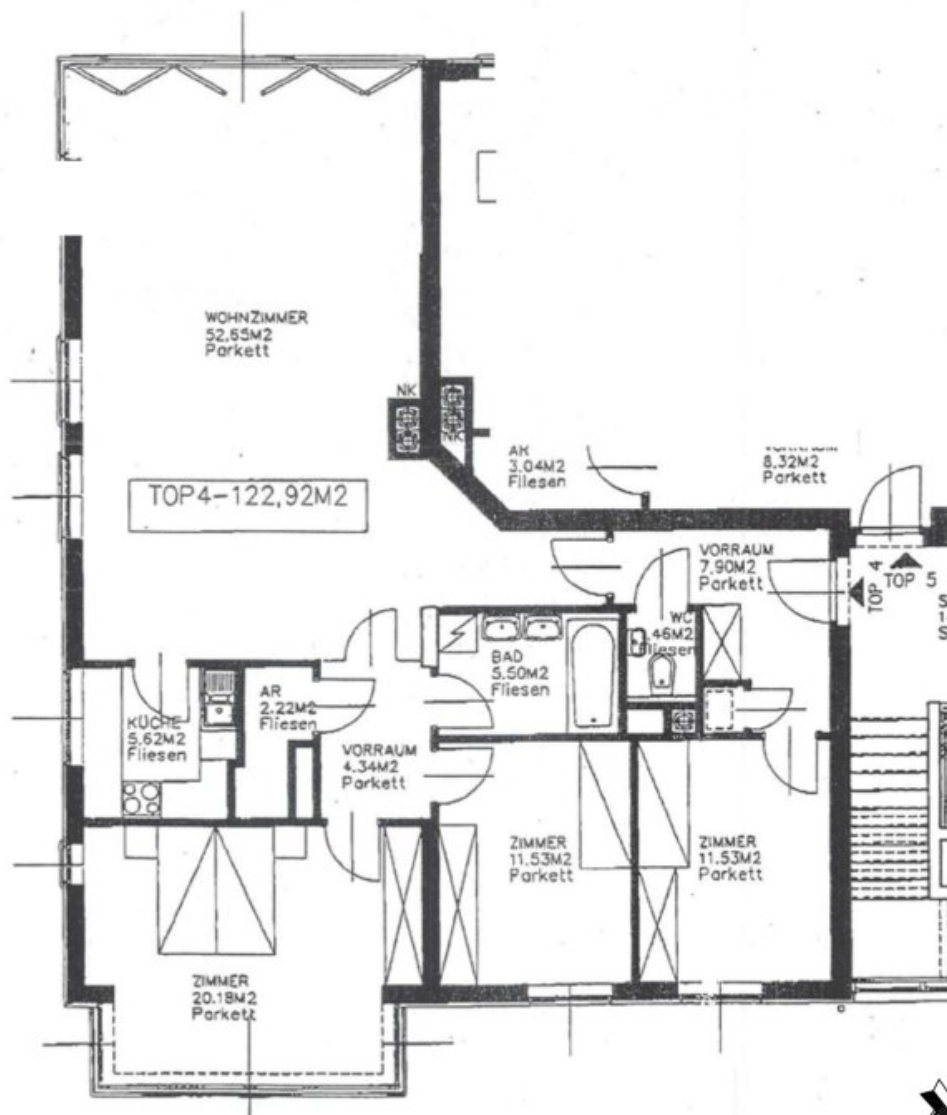












1170 Wien, Rosenacker Straße 35/Haus A
Top 4 - ca. 122,92 m² Wohnnutzfläche

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 Wohnräume 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 1980 ist in einem sehr gut erhaltenem Zustand und wird laufend 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 Richtung 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 der belebten Dornbacher Straße und Hernalser Hauptstraße sehr gut gewährleistet. 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 Umlaufgasse

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 gute 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