

Sonnige 2 Zi Wohnung in Grünruhelage



Objektnummer: 26024

Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,00 m ²
Nutzfläche:	52,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 121,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Kaufpreis:	299.500,00 €
Betriebskosten:	103,46 €
USt.:	10,35 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

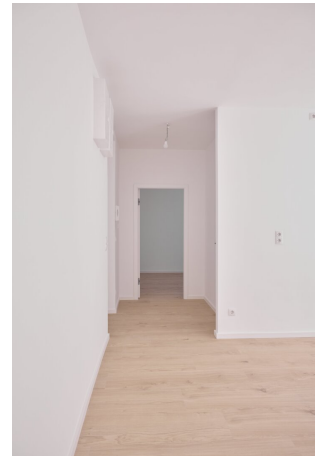
Ihr Ansprechpartner

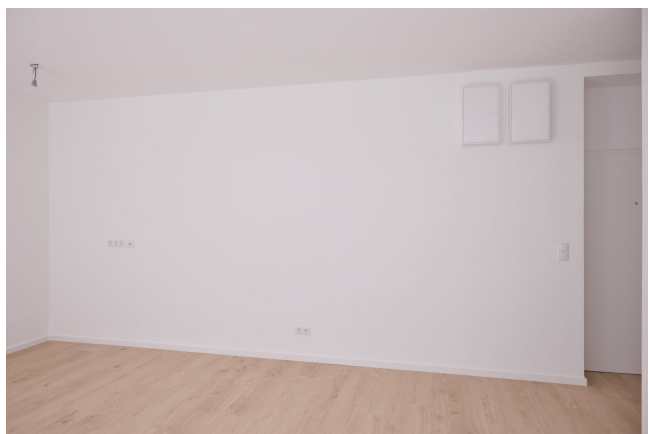


Mag. Mario Rauch

Rauch Immobilien GmbH
Maria Theresien Straße 32-34/17

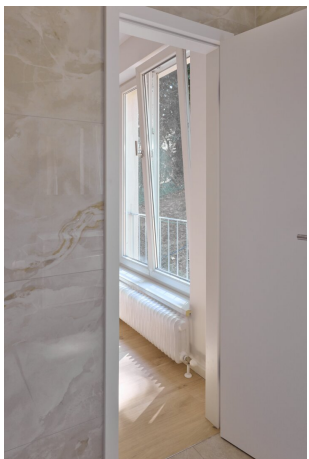




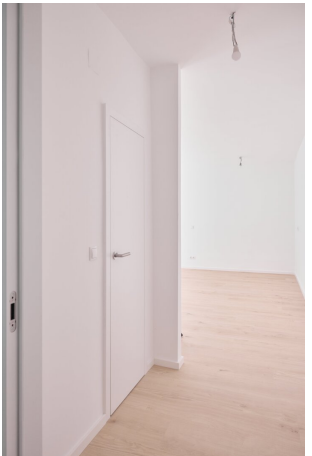






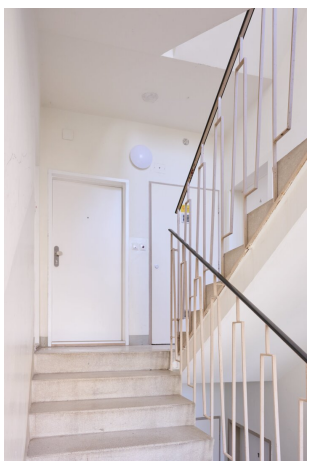
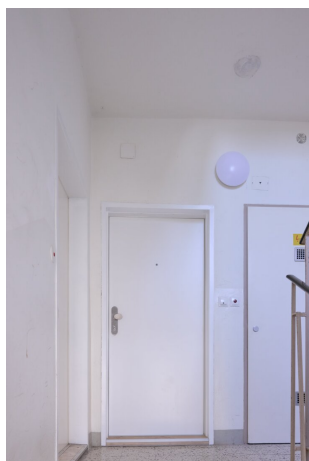








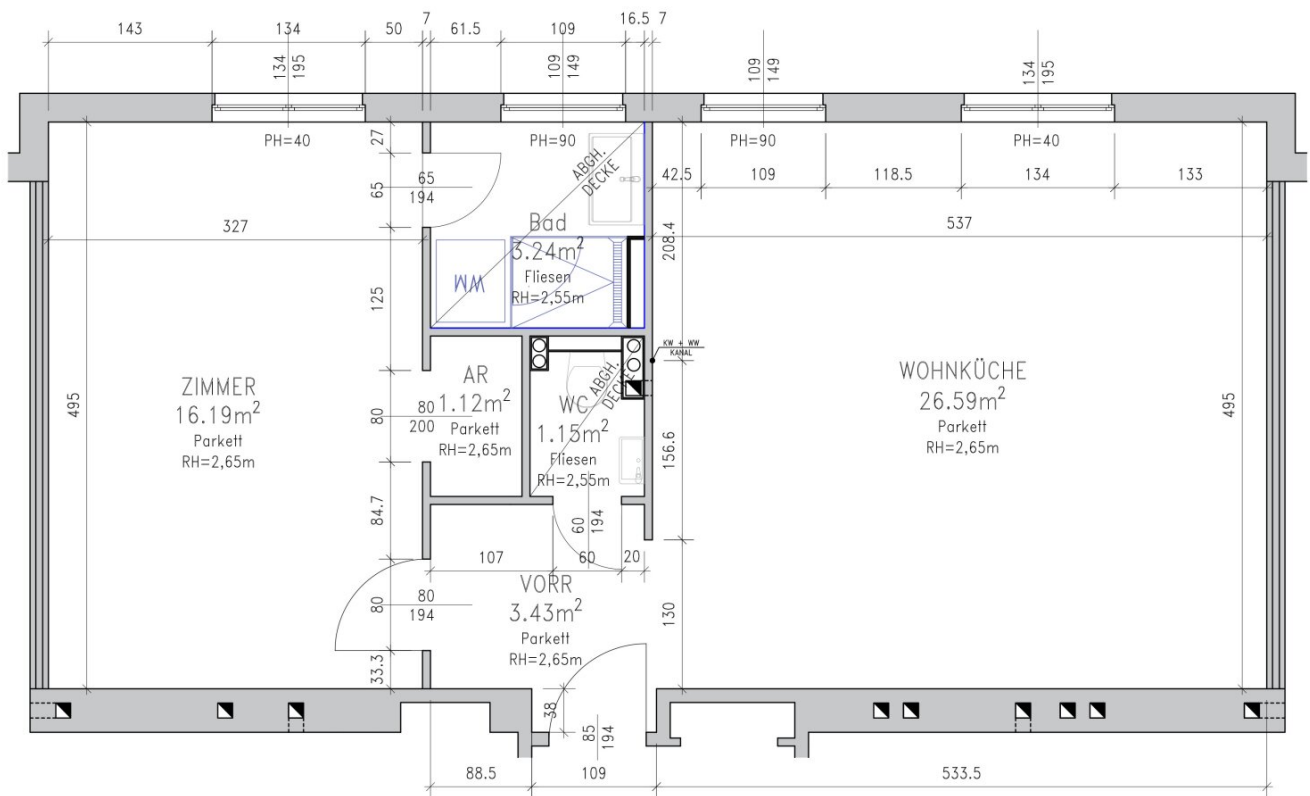


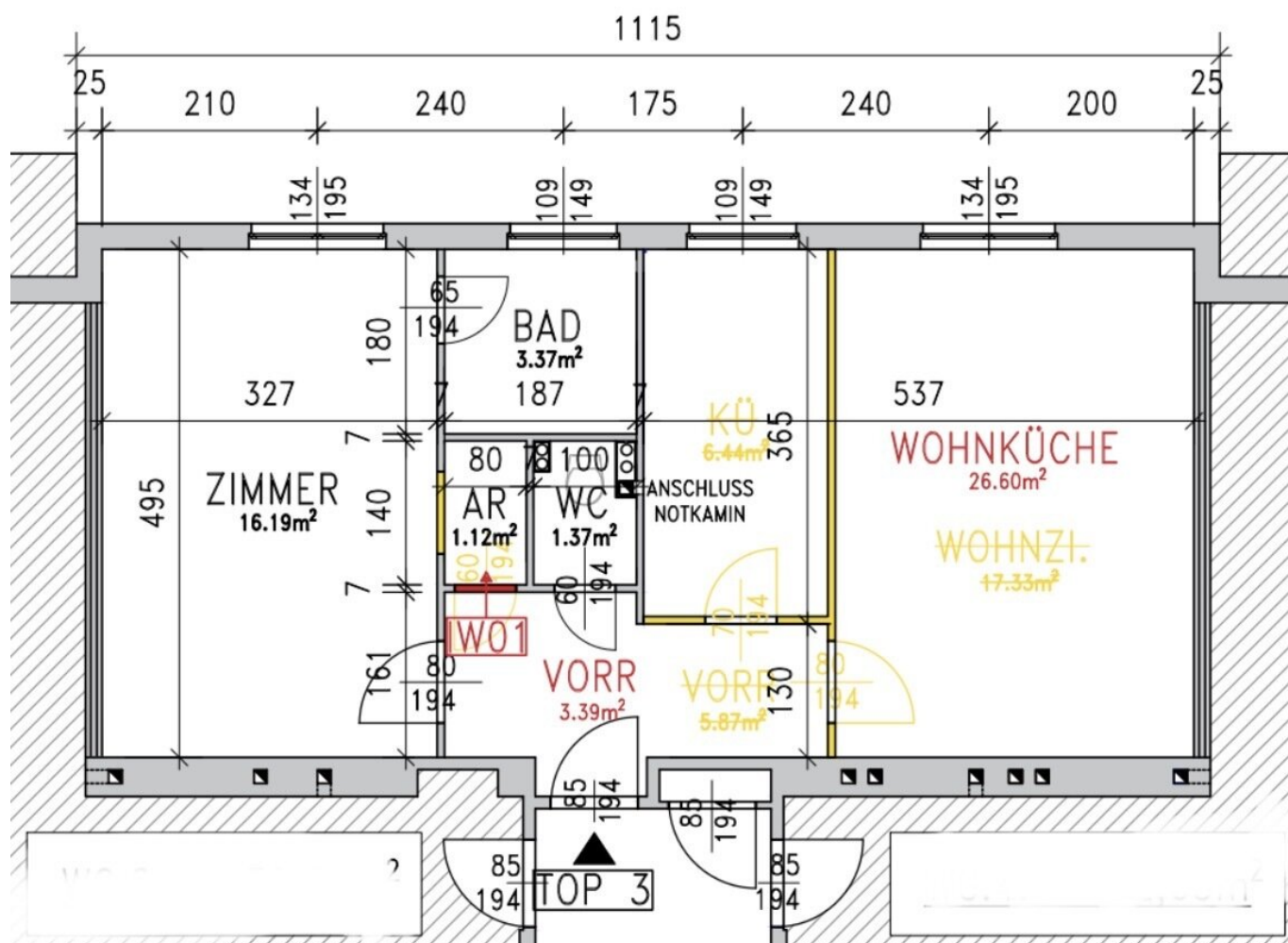












Objektbeschreibung

Helle Wohnung in Toplage von Hernals

Die zum Verkauf angebotene Wohnung befindet sich in der **Promenadegasse im beliebten 17. Bezirk** und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus **angenehmer Wohnlage, guter Infrastruktur und der Nähe zu zahlreichen Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten**.

Die zentrale Lage bietet eine **hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz** sowie eine Vielzahl an **Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Gastronomie und Dienstleistungen** in unmittelbarer bzw. kurzer Gehentfernung. Gleichzeitig laden die nahegelegenen **Grün- und Erholungsgebiete** zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

Highlights der Wohnung

Die Wohnung überzeugt durch eine **funktionale Raumaufteilung und helle Wohnbereiche** und eignet sich sowohl zur **Eigennutzung als auch als interessante Anlageimmobilie**.

Die Wohnfläche gliedert sich wie folgt:

- **großzügige Wohnküche** mit französischem Balkon
- **Schlafzimmer** mit französischem Balkon
- **Badezimmer**
- **WC** mit Handwaschbecken und Wasserboiler
- **praktischer Abstellraum**
- **Vorzimmer**

Raumaufteilung und Ausstattung

Über das **zentrale Vorzimmer** sind die einzelnen Wohnbereiche bequem erreichbar. Der **großzügige Wohnbereich** bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich.

Das **Schlafzimmer** verfügt über eine angenehme Größe und schafft einen ruhigen Rückzugsort. Das **Badezimmer** (mit Anschluss für Waschmaschine) ist funktional ausgestattet und wird durch ein **separates WC** ergänzt.

Die Wohnung wird (bis auf das Badezimmer) **unmöbliert** übergeben und bietet damit die Möglichkeit, die Räume ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Lage und Infrastruktur

Die **Promenadegasse im 17. Bezirk** zeichnet sich durch ihre **gute Infrastruktur und die Nähe zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs** aus.

Geschäfte, Supermärkte, Apotheken, Gastronomiebetriebe sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung. Durch die **gute öffentliche Verkehrsanbindung** sind auch die Wiener Innenstadt und weitere Bezirke rasch erreichbar. Die Straßenbahnlinie 43 bringt Sie in etwa 5 Minuten zur S-Bahn Station Hernals bzw. in etwa 20-25 Minuten zur U2 Schottentor.

Für Freizeit und Erholung bieten sich die **zahlreichen Grünanlagen und Naherholungsgebiete des Wiener Westens** an.

Kaufpreis und Verfügbarkeit

Kaufpreis Wohnung: EUR 299.500

Betriebskosten: EUR 113,81 pro Monat

Rücklage: EUR 59,46 pro Monat

Beziehbar ab: sofort

Für nähere Auskünfte oder zur Vereinbarung eines **Besichtigungstermins** steht Ihnen

Mag. Mario Rauch unter Tel. [0650/922 79 63](tel:06509227963) gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap