Sonnige 2 Zi Erstbezugs-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 m²
Nutzfläche:	52,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 121,80 kWh / m² * 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

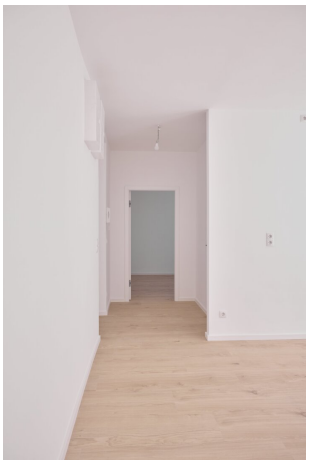
























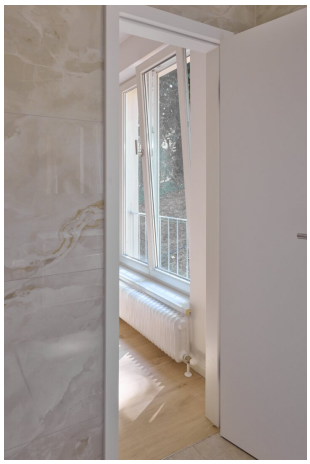






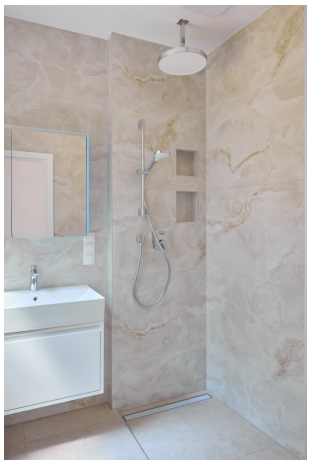




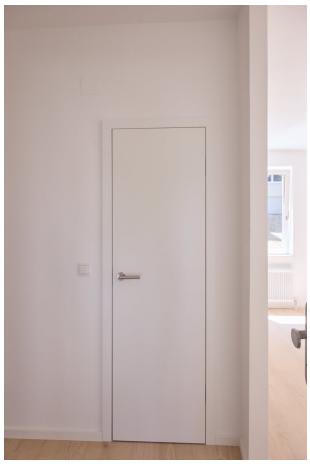


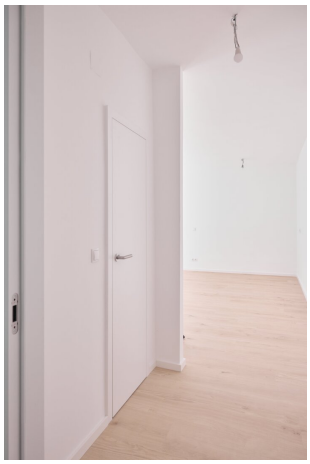






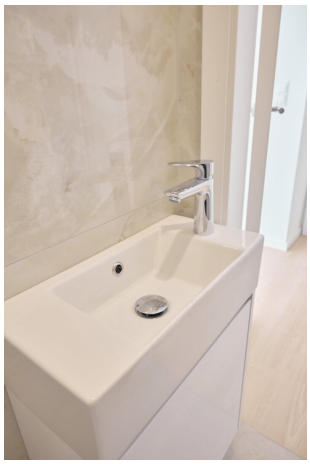










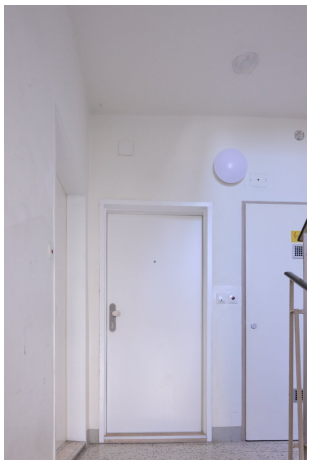


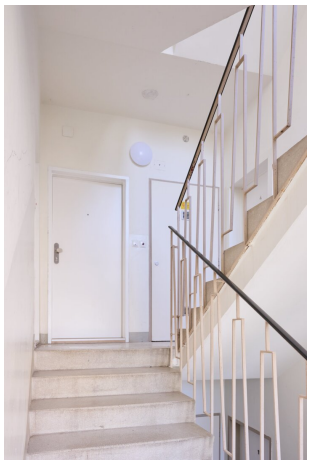

VELIS
ARISTON



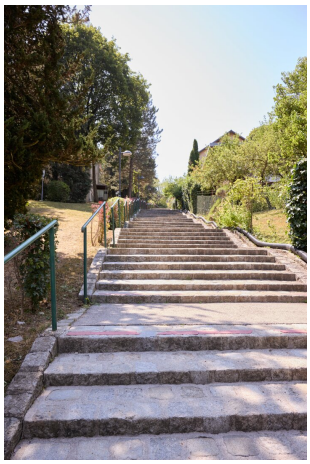






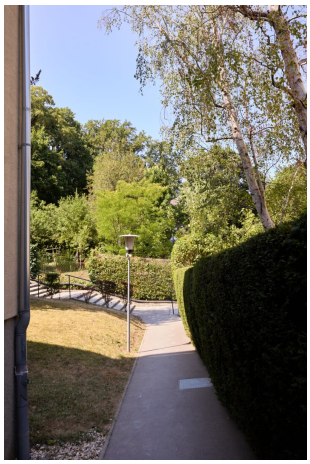






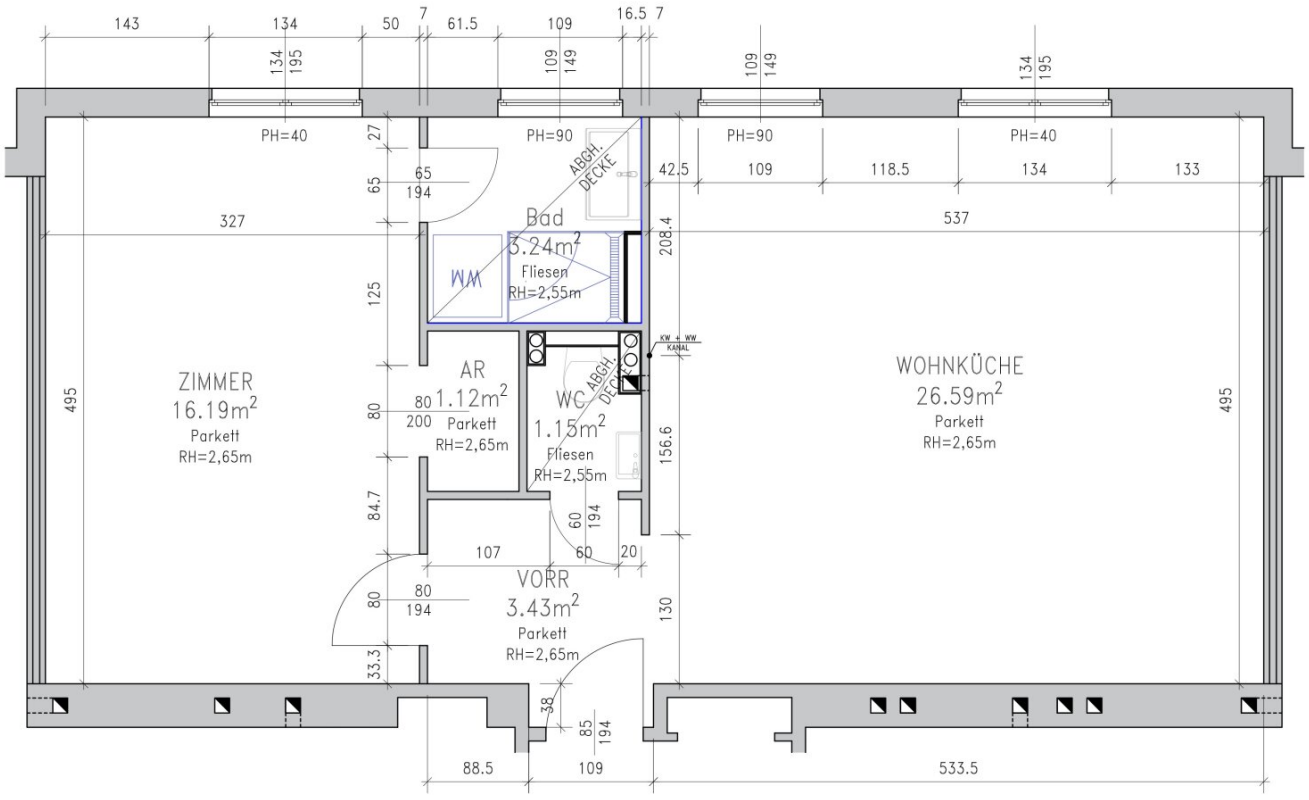


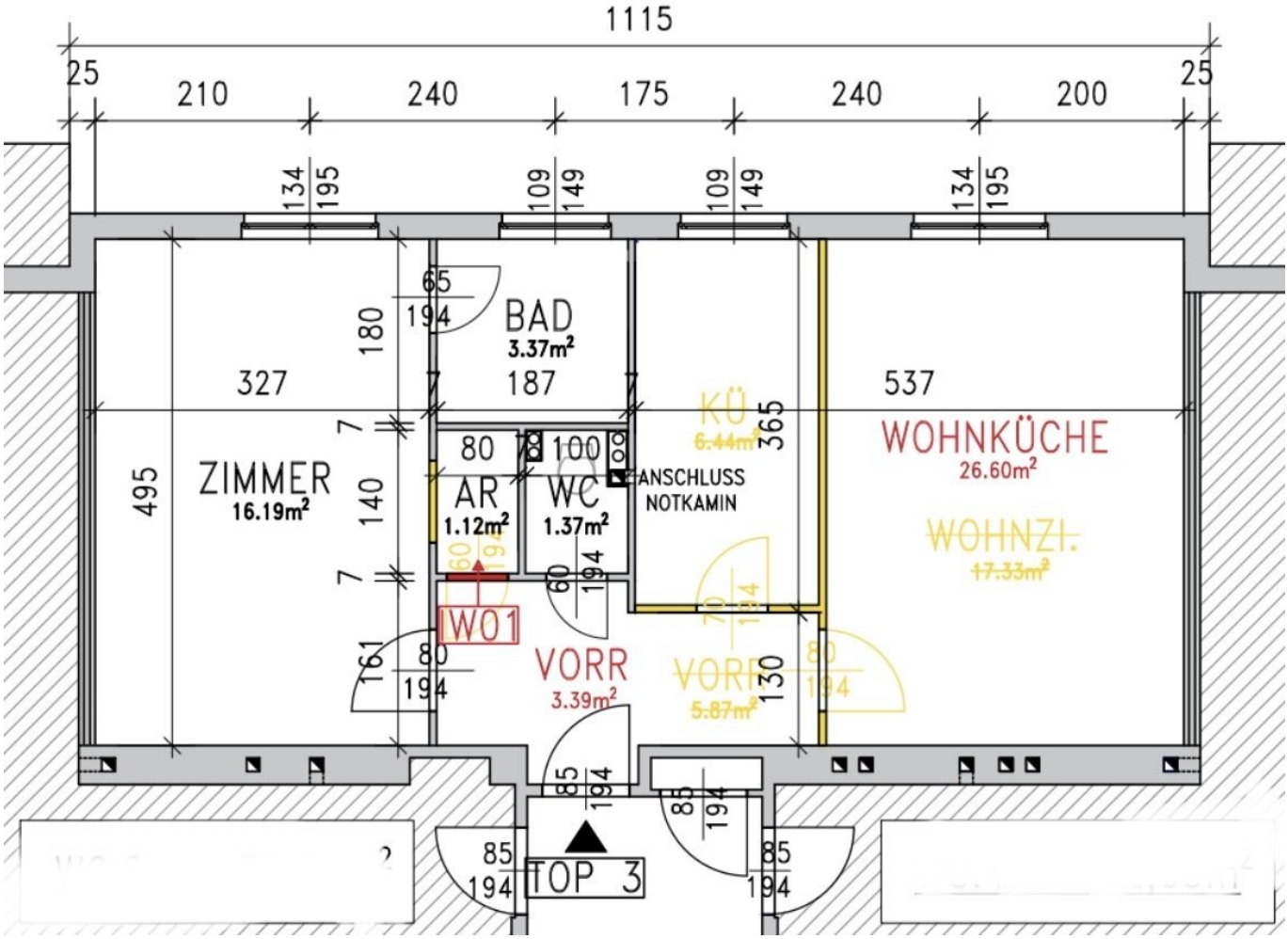









143
134
50
7
61.5
109
16.5
7
134
195
109
149
109
149
134
195
PH=40
PH=90
PH=90
PH=40
27
65
194
ABGH. DECKE
42.5
109
118.5
134
133
327
537
65
Bad
3.24m²
Fliesen
RH=2,55m
WM
208.4
125
KW + WW KANAL
ZIMMER
16.19m²
Parkett
RH=2,65m
AR
1.12m²
Parkett
RH=2,65m
WC
1.15m²
Fliesen
RH=2,55m
ABGH. DECKE
WOHNKÜCHE
26.59m²
Parkett
RH=2,65m
495
80
200
156.6
84.7
60
194
107
60
20
VORR
3.43m²
Parkett
RH=2,65m
80
194
130
33.3
38
85
194
88.5
109
533.5


1115
25
210
240
175
240
200
25
134
195
109
149
109
149
134
195
65
194
BAD
3.37m²
180
327
187
537
KÜ
6.44m²
365
WOHNKÜCHE
26.60m²
7
80
100
ANSCHLUSS
NOTKAMIN
495
ZIMMER
16.19m²
AR
1.12m²
WC
1.37m²
140
WOHNZI.
17.33m²
7
60
194
W01
161
80
194
VORR
3.39m²
VORR
5.87m²
130
80
194
85
194
85
194
85
194
85
194
TOP 3

Objektbeschreibung

Helle Erstbezugs-Wohnung in Toplage von Hernals

Die zum Verkauf angebotene Wohnung wurde soeben neu saniert und befindet sich in der **Promenadegasse im beliebten 17. Bezirk**. Sie 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 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