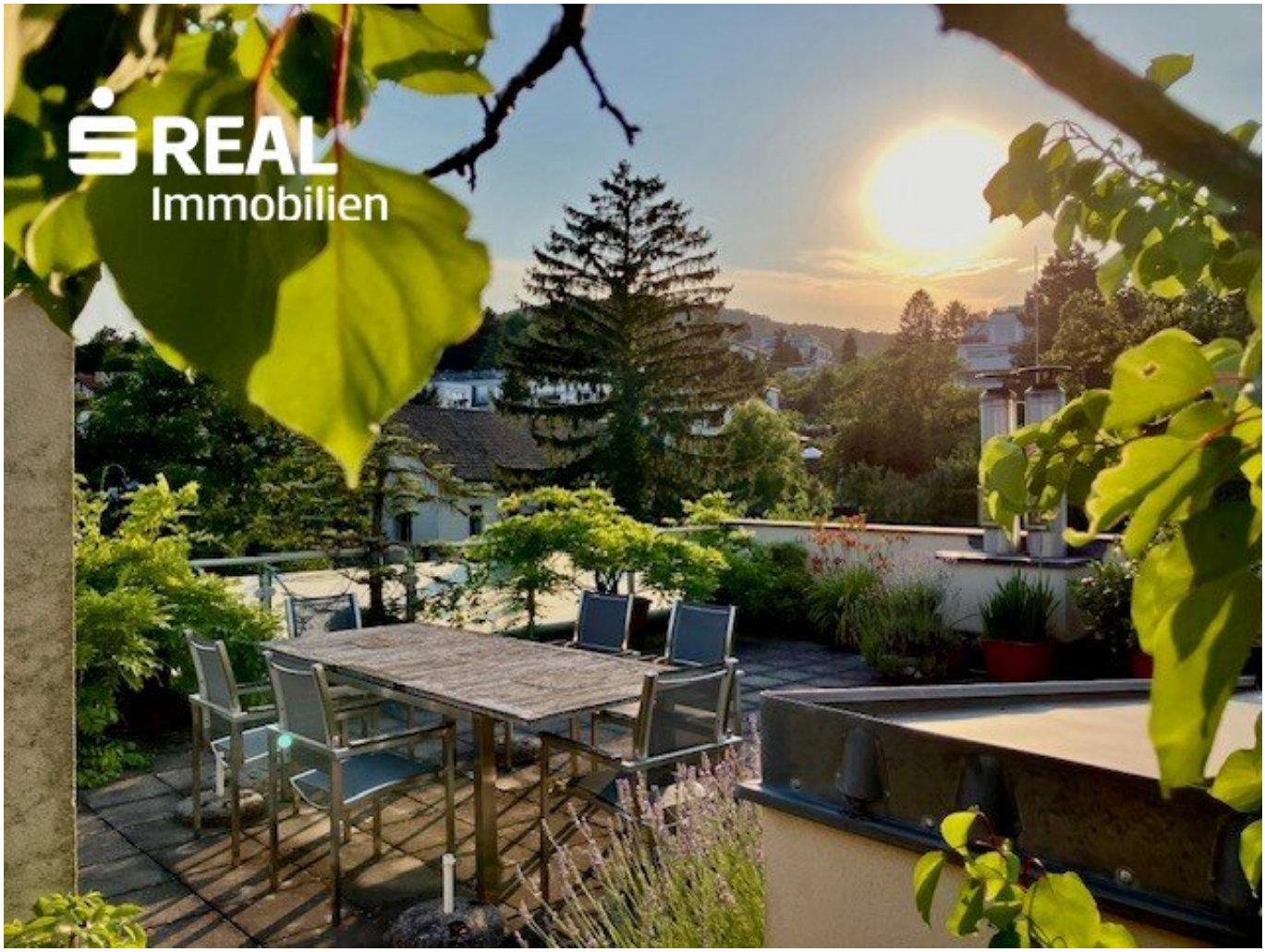
ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

BESTLAGE HEUBERG - DG-MAISONETTE mit XXL-TERRASSE und DACHGARTEN



Objektnummer: 960/75523

Eine Immobilie von s REAL

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	191,02 m²
Nutzfläche:	344,33 m²
Gesamtfläche:	344,33 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	9,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 59,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	1.190.000,00 €
Betriebskosten:	629,64 €
USt.:	62,96 €

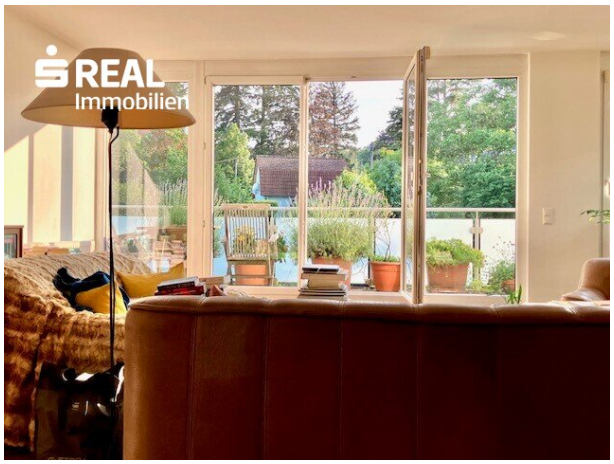
Provisionsangabe:

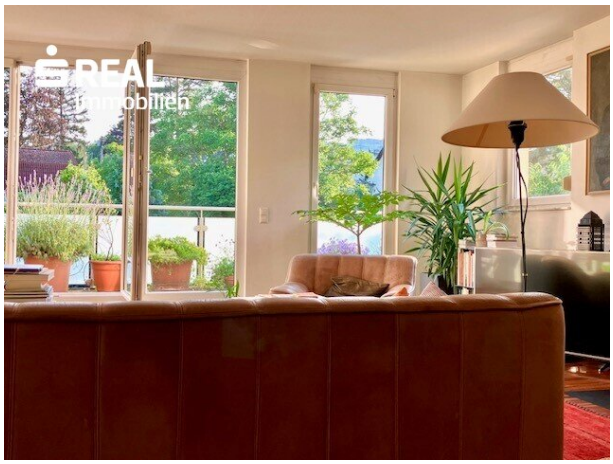
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

DI (FH) Andreas Kolar

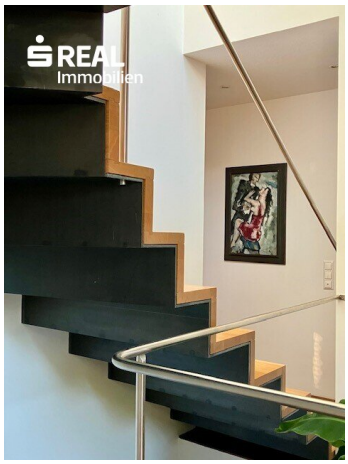
REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

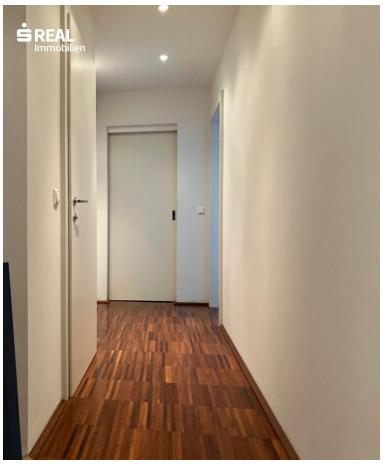

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

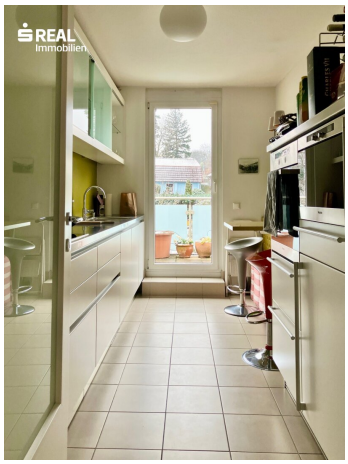

REAL
Immobilien

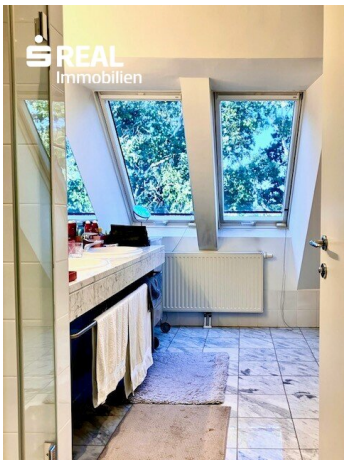
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

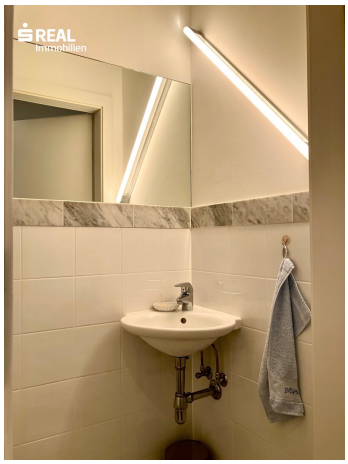
REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

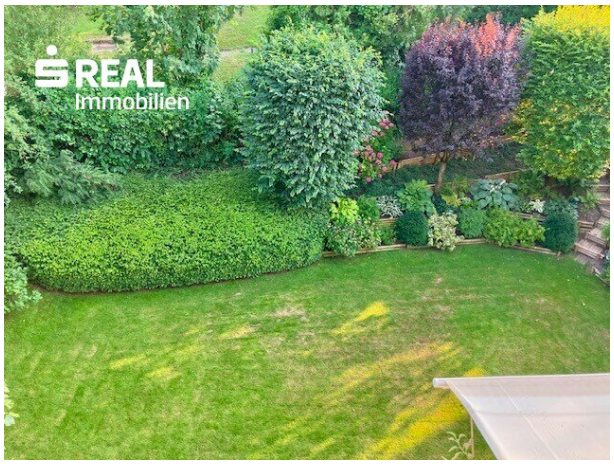

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien
KIWA/FAHRRAD-
ABSTELLRAUM

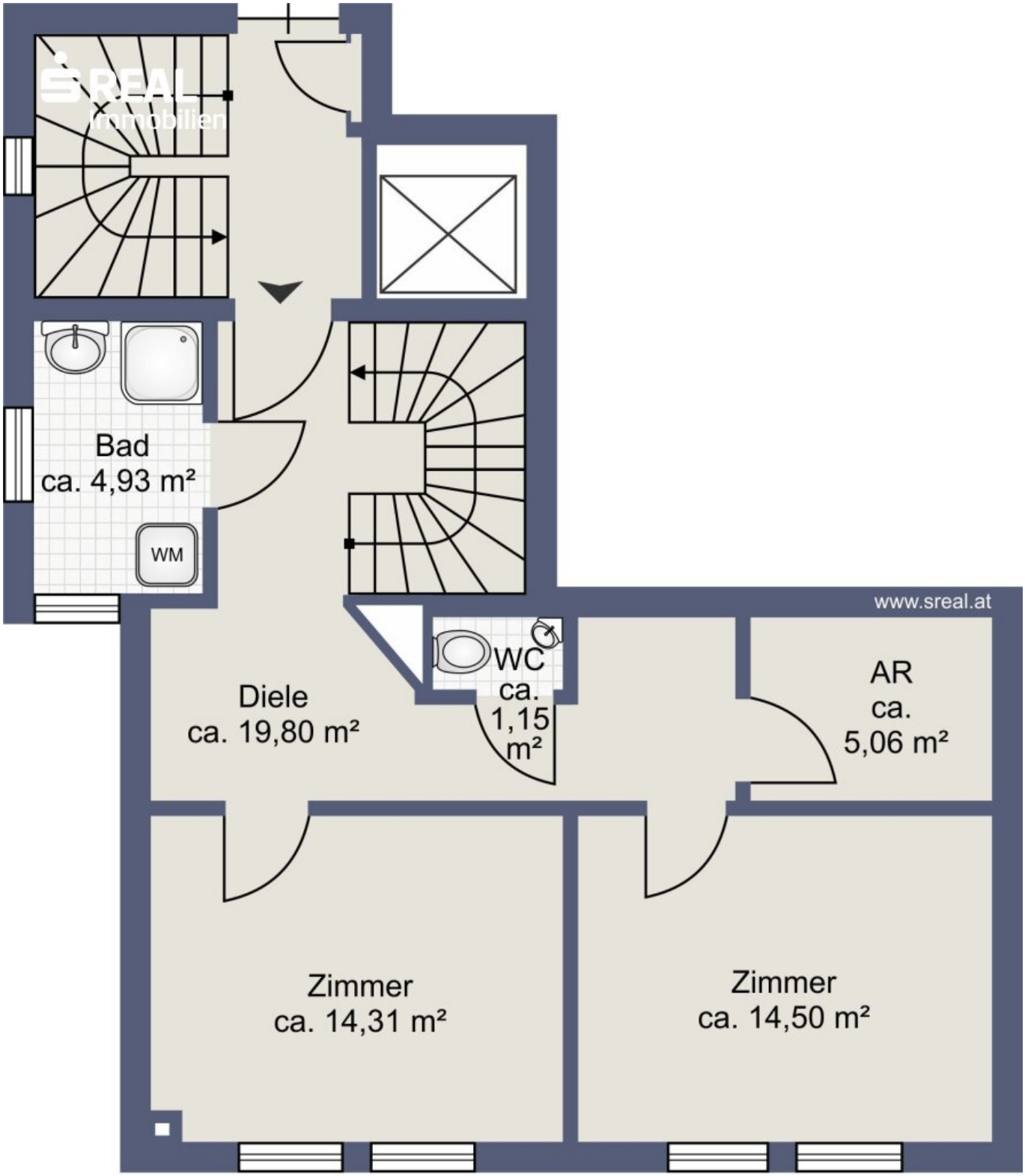
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien
STIEGENHAUS
2,10m

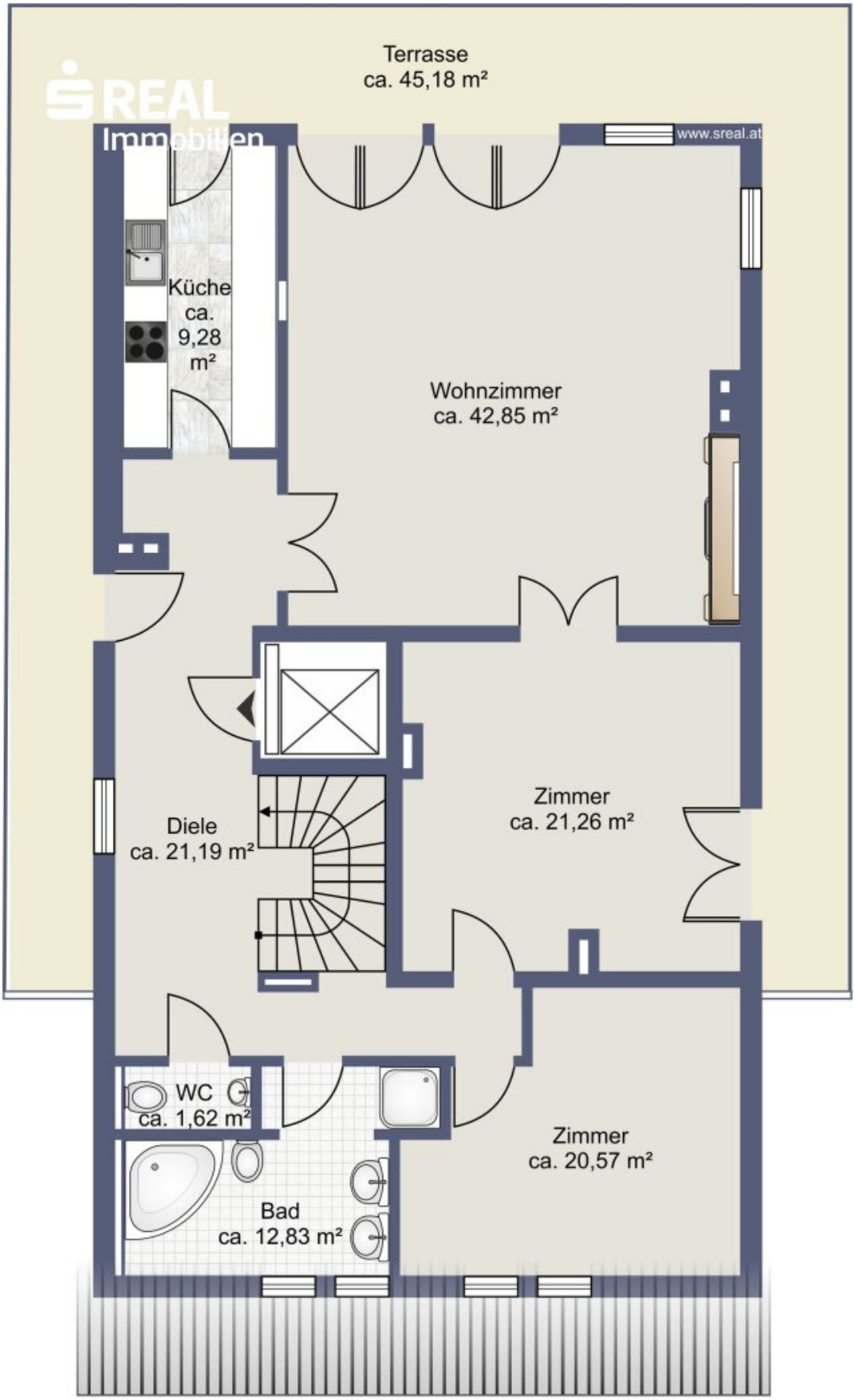

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

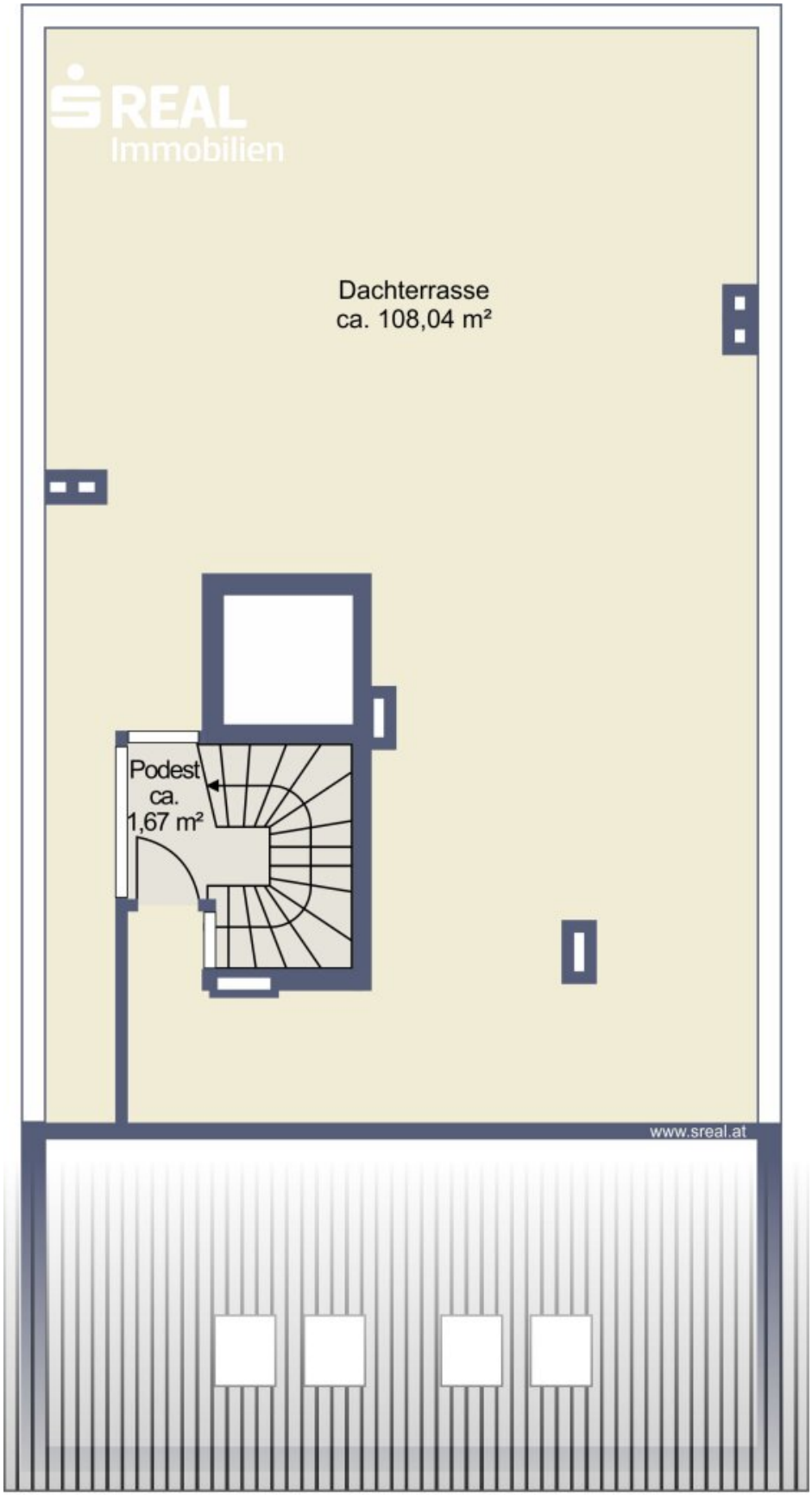
REAL
Immobilien


SREAL
Immobilien
Bad
ca. 4,93 m²
WM
www.sreal.at
WC
ca.
1,15
m²
Diele
ca. 19,80 m²
AR
ca.
5,06 m²
Zimmer
ca. 14,31 m²
Zimmer
ca. 14,50 m²

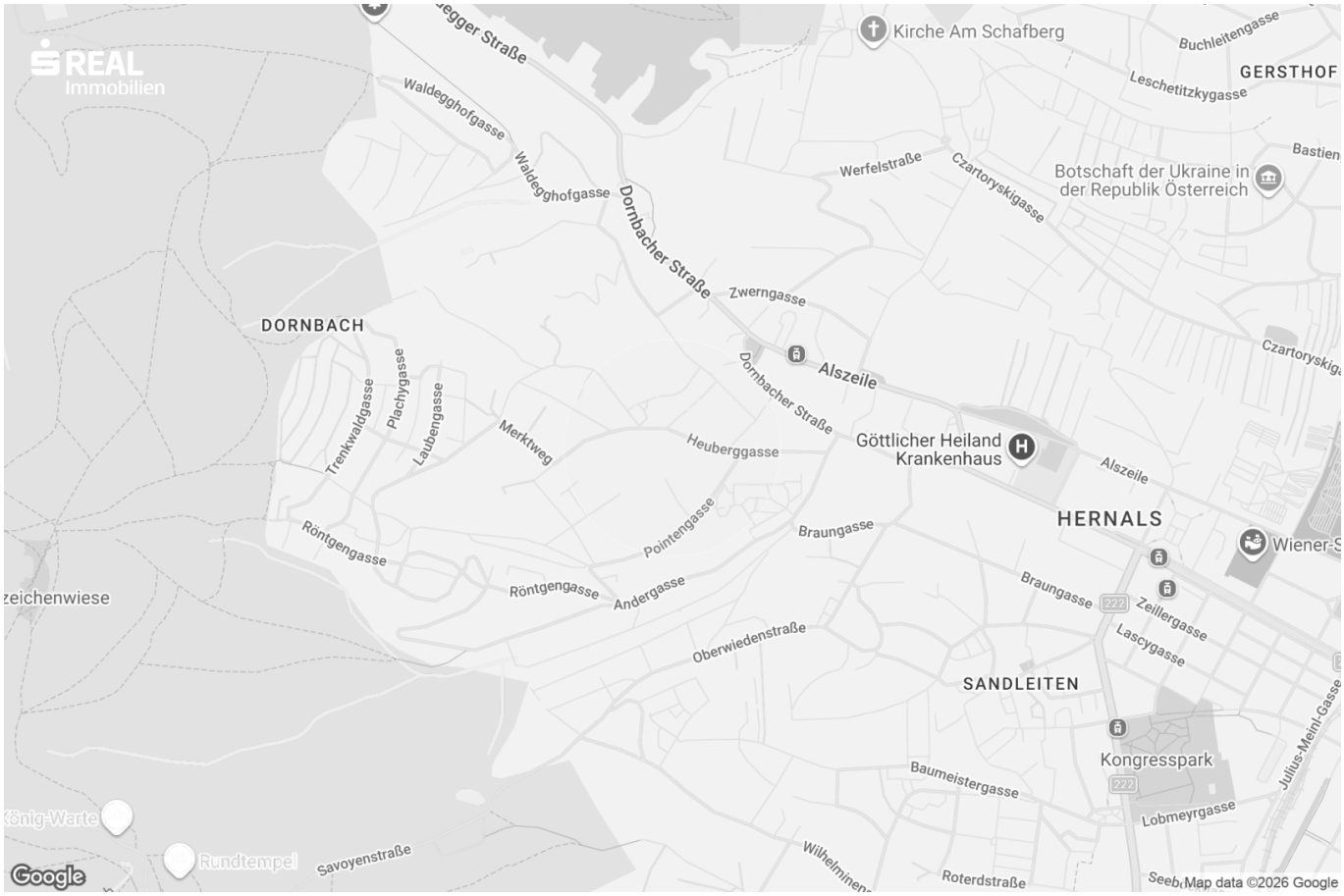
Skizze


Terrasse
ca. 45,18 m²
SREAL
Immobilien
www.sreal.at
Küche
ca.
9,28
m²
Wohnzimmer
ca. 42,85 m²
Diele
ca. 21,19 m²
Zimmer
ca. 21,26 m²
WC
ca. 1,62 m²
Bad
ca. 12,83 m²
Zimmer
ca. 20,57 m²

Skizze 1


REAL
Immobilien
Dachterrasse
ca. 108,04 m²
Podest
ca.
1,67 m²
www.sreal.at

Skizze 2


REAL
Immobilien
Kirche Am Schafberg
Buchleitengasse
GERSTHOF
Leschetitzkygasse
Waldeggbofgasse
Waldeggbofgasse
Werfelstraße
Czartoryskigasse
Botschaft der Ukraine in der Republik Österreich
Dornbacher Straße
Zwerngasse
DORNBACH
Alszeile
Dornbacher Straße
Trenkwaldgasse
Plachygasse
Laubengasse
Merkweg
Heuberggasse
Göttlicher Heiland Krankenhaus
Alszeile
HERNALS
Röntgengasse
Pointengasse
Braungasse
Röntgengasse
Andergasse
Braungasse
Zeillergasse
Lascygasse
Oberwiedenstraße
SANDLEITEN
Kongresspark
Baumeistergasse
Lobmeyrgasse
Savoyenstraße
Roterdstraße
Rundtempel
Google
Map data ©2026 Google

Objektbeschreibung

Allgemeine Beschreibung

Verkauft wird eine helle, freundliche, **barrierefreie** 5 Zimmer **Maisonette-Wohnung** mit **Terrasse und Dachgarten,** sowie **Garage** und zusätzlichem KfZ-Stellplatz in einer der elitärsten Lagen Wiens am Heuberg.

Die für Erholungssuchende und Sportler gleichermaßen ideale Lage in einer Sackgasse verspricht ein gehobenes Wohngefühl und ein auf Anrainer und deren Gäste beschränktes limitiertes Verkehrsaufkommen.

Das Haus liegt, umgeben von einem der EG Wohnung zugeordneten, sehr schönen und gepflegten Garten.

Die auf 3 Ebenen aufgeteilte, teilklimatisierte Wohnung hat eine ganz tolle Raumaufteilung und bietet von allen Räumen einen Zugang zur Terrasse, von der aus Sie einen tollen Blick genießen können.

Das Highlight ist sicherlich die mehr als großzügige Dachterrasse, die auch einen grandiosen Fernblick ermöglicht.

Eine Garage und ein Stellplatz vor der Garage sichern einen bequemen Zugang zum Stiegenhaus und barrierefreien Zugang zum Personenaufzug mit Penthouse-Steuerung, mit der Sie Gäste exklusiv in Ihre Wohnung holen können.

Raumaufteilung

Die Maisonette-Wohnung ist auf 3 Ebenen aufgeteilt:

1. Stock

- Eingangsbereich
- 2 Schlafräume
- Bad mit WT und Dusche
- WC mit Handwaschbecken

- Abstellraum

1. Dachgeschoss

- Empfangsbereich (Zugang vom direkt in die Wohnung führenden Aufzug)
- Wohnsalon
- 2 Schlafräume
- Küche inkl. aller Geräte
- Bad mit Waschtisch, Wanne und Dusche
- WC

Von allen Räumen ist ein direkter Zugang zur umlaufenden Terrasse möglich!

Somit kann auch von der Küche aus direkt auf der Terrasse serviert werden.

2. Dachgeschoss

- Aufstieg zum Dachgarten
- Dachgarten mit 108,04 m2

Wasseranschluss und Stromanschluss vorhanden.

Ausstattung

Ein Personenaufzug führt vom Eingang oder der Garage barrierefrei direkt in die Wohnung.

Die Wohnung ist mit schönen, geradlinig verlegten Echtholz-Parkettböden ausgestattet.

In der Küche sind hochwertige Fliesen, im Badezimmer Marmor verlegt.

Die moderne Einbauküche ist mit diversen Geräten, alle Räume mit großen, mehrfachverglasten Fenstern und Türen mit entsprechenden Beschattungssystemen, die Terrasse mit einer elektrisch betriebenen Markise versehen.

Das Bad im 1. Stock verfügt über einen Doppelwaschtisch mit großformatigem Spiegel, eine schöne Eckbadewanne und eine zusätzliche Dusche. Das Bad im EG verfügt über einen Waschtisch, eine Dusche und einen Waschmaschinenanschluss. Eine Toilette mit Handwaschbecken befindet sich sowohl im EG als auch im 1. Stock.

Geheizt wird mittels Gasetagenheizung über Heizkörper und Steuerung über einen zentralen Raumthermostat.

Im Wohnzimmer gibt es zudem einen Kamin für feste Brennstoffe, der in der kalten Jahreszeit für ein behagliches Wohngefühl sorgt.

Das Wohnzimmer, das Speisezimmer sowie der Master-Bedroom sind klimatisiert.

Hier geht´s zum 360°
Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3155781?accessKey=6a07

Lage und Infrastruktur

Das Objekt befindet sich in bester Lage von Hernals am Heuberg in einer Sackgasse gelegen. Die Lage zeichnet sich durch eine elitäre Nachbarschaft und absolute Ruhelage mit einem grandiosen Fernblick aus.

Details

Die Wohnung wird teilmöbliert übergeben und kann frühestens mit dem 2. Quartal 2027 bezogen werden.

Konditionen

Mit der monatlichen Betriebskostenvorschreibung werden auch die Heiz- und Warmwasserkosten sowie die Garage verrechnet.

Diese belaufen sich auf € 227,42 zzgl. 20% USt. für Heizung, € 43,95 zzgl. 10% Ust. für

Warmwasser und € 44,73 zzgl. USt für die Garage.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail:** andreas.kolar@sreal.at für weiter Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber auf Grund regelmäßiger Geschäftsbeziehungen wird hingewiesen.

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.