Zentral begehbare 2-Zimmer-Wohnung nahe U6 Alser Straße / Yppenmarkt



Objektnummer: 1662/3203

Eine Immobilie von RE/MAX 4You

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1936
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	60,10 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 150,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,03
Kaufpreis:	240.000,00 €
Betriebskosten:	133,42 €
USt.:	17,61 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Sophie Cogorno

REMAX 4You
Hernalser Hauptstrasse 39
1170 Wien

T +436765757300


RE/MAX
AI MODIFIED


RE/MAX
AI MODIFIED


RE/MAX
AI MODIFIED


RE/MAX
AI MODIFIED


RE/MAX
AI MODIFIED

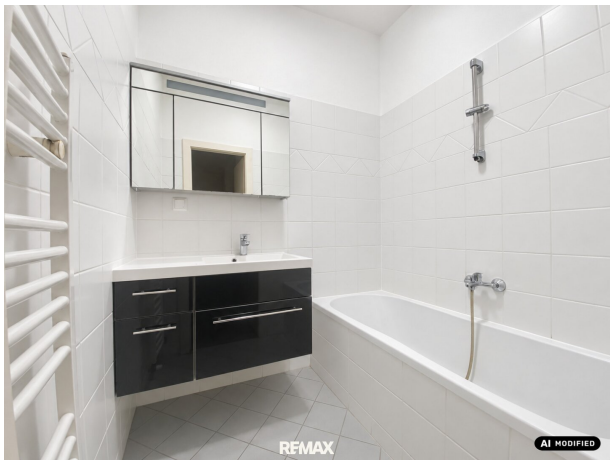

RE/MAX
AI MODIFIED


RE/MAX
AI MODIFIED


RE/MAX
AI MODIFIED


RE/MAX
AI MODIFIED

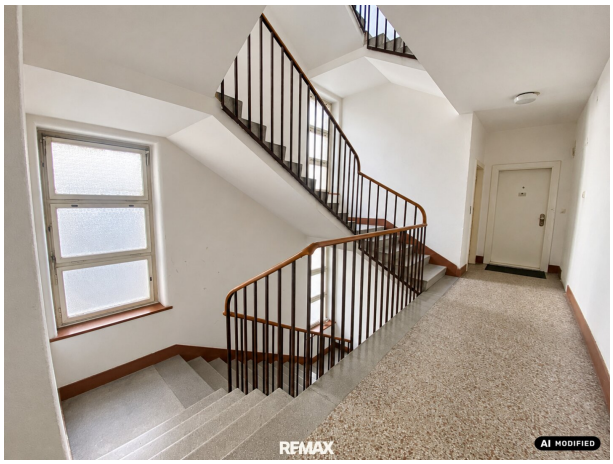

RE/MAX
AI MODIFIED

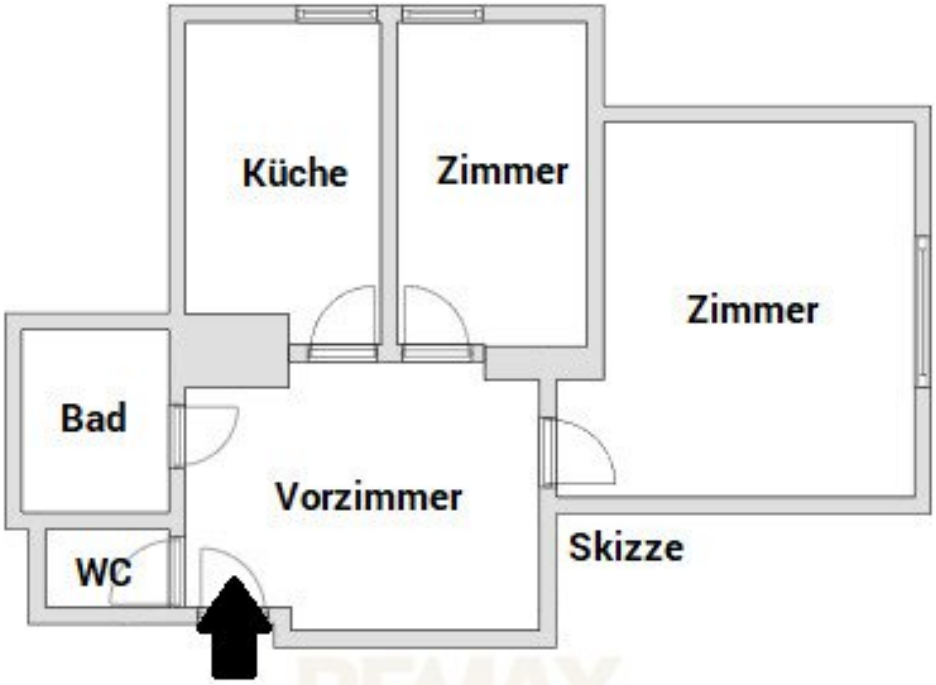

RE/MAX
AI MODIFIED


RE/MAX
AI MODIFIED


REMAX
AI MODIFIED


REMAX
AI MODIFIED


REMAX
AI MODIFIED


Küche
Zimmer
Zimmer
Bad
Vorzimmer
WC
Skizze

Objektbeschreibung

Mitten im urbanen Hernals erwartet Sie eine gut geschnittene Wohnung mit zwei getrennt begehbaren Zimmern, separater Küche und ausgezeichneter öffentlicher Anbindung.

Daten & Fakten

- Ca. 60 m² Wohnfläche
- hohe Stockwerklage im 3. Liftstock - sehr gute Lichtverhältnisse
- Zwei zentral begehbare Zimmer und separate Küche
- Bad mit Badewanne und Duschaufsatz, separates WC
- Sicherheitstür und Kellerabteil
- Baujahr des Hauses ca. 1936
- Die Wohnung wird frisch ausgemalt übergeben

Rundgang

Vom Vorzimmer aus sind alle Räume zentral erreichbar. Links liegen das WC und das Badezimmer mit Badewanne, Duschaufsatz und Handtuchheizkörper. Gegenüber befindet sich die geräumige Küche mit zeitlosen Fronten, AEG-Geräten, Geschirrspüler, Backrohr, Kühl-Gefrier-Kombination und Mikrowelle. Auch ein kleiner Esstisch für zwei bis drei Personen findet hier Platz.

Dank der hohen Stockwerkslage profitieren alle Zimmer von sehr guten Lichtverhältnissen. Das Schlafzimmer ist zur Veronikagasse ausgerichtet. Das großzügige Wohnzimmer überzeugt mit einer breiten Fensterfront und bietet viel Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich.

Das gepflegte Haus empfängt Sie mit einem Stiegenhaus mit Jugendstil-Stilelementen. Die

Elektrik in den Allgemeinbereichen sowie die Zuleitungen zu den Wohnungen wurden im vergangenen Jahr erneuert. Das Stiegenhaus wird frisch ausgemalt; die nächste Eigentümerversammlung ist für 2027 vorgesehen.

Lage & Umgebung

Die Veronikagasse liegt im 17. Bezirk nahe der Grenze zu Währing und Ottakring. Kutschkermarkt, Brunnenmarkt und Yppenmarkt mit ihren Marktständen, Cafés und Restaurants sind zu Fuß in 10-15 min erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten befinden sich in der Umgebung. Das Jörgerbad ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Für Ausflüge ins Grüne bieten sich mehrere Ziele am Wienerwald an: Mit der Straßenbahnlinie 43 geht es Richtung Neuwaldegg, Marswiese und Hameau; auch Wilhelminenberg und Steinhofgründe laden zum Spazieren und Wandern ein.

Öffentliche Anbindung

- **U-Bahn:** U6 Alser Straße, in Planung: U5-Station Elterleinplatz
- **Straßenbahn:** Linien 43 und 44
- **Innenstadt:** Ab Yppengasse mit der Linie 44 etwa zehn Minuten Fahrzeit bis Schottentor

Besichtigung

Sie möchten die Wohnung besichtigen? Kontaktieren Sie mich gerne – ich freue mich auf Ihre Anfrage.

Finanzierung

In Kooperation mit erfahrenen Finanzierungspartnern unterstützen wir Sie gerne bei der Strukturierung Ihrer individuellen Finanzierungslösung.

****

Well-Laid-Out Two-Room Apartment Near U6 Alser Straße / Yppenmarkt

In the heart of vibrant Hernals, this apartment offers two separately accessible rooms, a

separate kitchen and excellent public transport connections.

Key Facts

- Approx. 60 m² of living space on the third floor, with lift access
- Two rooms, each accessible from the entrance hall, plus a separate kitchen
- Bathroom with bathtub and shower attachment; separate toilet
- Security entrance door and private cellar storage
- Building constructed around 1936
- The apartment will be freshly painted before handover

A Tour of the Apartment

All rooms are accessible from the entrance hall. To the left are the separate toilet and the bathroom, which has a bathtub, shower attachment and heated towel rail. Opposite is the spacious kitchen with timeless cabinetry, AEG appliances, a dishwasher, oven, fridge-freezer and microwave. There is also room for a small dining table seating two or three people.

Thanks to the apartment’s position on a high floor, all rooms enjoy excellent natural light. The bedroom faces Veronikagasse. The spacious living room features a wide expanse of windows and offers plenty of room for a comfortable living and dining area.

The well-maintained building has a staircase with Art Nouveau design details. The electrical installations in the communal areas and the supply lines to the apartments were renewed last year. The staircase will be freshly painted, and the next owners’ meeting is scheduled for 2027.

Location

Veronikagasse is in Vienna’s 17th district, close to Währing and Ottakring. Kutschkermarkt, Brunnenmarkt and Yppenmarkt, with their market stalls, cafés and restaurants, are within walking distance. Shops for everyday needs, schools and kindergartens are also nearby, while

Jörgerbad public swimming pool is just a short walk away.

For a day outdoors, tram 43 takes you towards Neuwaldegg, Marswiese and the Hameau in the Vienna Woods. Wilhelminenberg and the Steinhof Grounds offer further options for walking and hiking.

Public Transport

- **Underground:** Alser Straße station on the U6, planned: U5 station at Elterleinplatz
- **Trams:** Lines 43 and 44
- **City centre:** Approximately ten minutes by tram 44 from Yppengasse to Schottentor

Viewing

Would you like to view the apartment? Please get in touch – I look forward to hearing from you.

Financing

Together with our experienced financing partners, we would be happy to help you find a financing solution tailored to your needs.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://remax-4you.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap