Neuer Preis! Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Garage | Wohnen auf höchstem Niveau in Wien



NESTOR Immobilien

Objektnummer: 6395

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,03 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 70,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	599.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.813,84 €
Betriebskosten:	247,44 €
Heizkosten:	257,24 €
USt.:	78,08 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Boro Mitranic

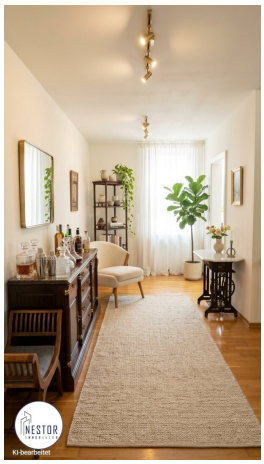







NESTOR
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet





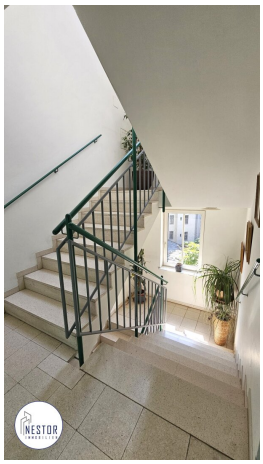


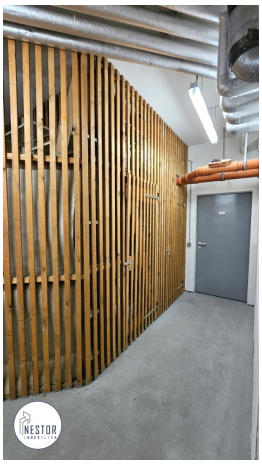

















@IMMONESTOR
PRO TIPP BIS ZU 2500€
SIE VERKAUFEN EINE IMMOBILIE ODER KENNEN JEMANDEN? VERDIENEN SIE PRO TIPP DER ZUM ERFOLG FÜHRT BIS ZU 2500€
WEITERE INFOS:
BORO@IMMONESTOR.AT | +43 699 / 116 94 630
NESTOR
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Stilvolle 4-Zimmer-**Wohnung** mit Loggia & **Garage -** Wohnen auf höchstem Niveau in Wien

---

www.immonestor.at - Weitere ähnliche **Immobilien** finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2500 Euro für jeden Tipp kassieren!

Willkommen in Ihrer neuen **Traumwohnung** im begehrten 17. Bezirk! Diese elegante **4-Zimmer-Wohnung** vereint großzügigen Wohnkomfort, stilvolle Ausstattung und eine ausgezeichnete Lage – ein Zuhause, das sowohl durch seine **Qualität** als auch durch seine Details überzeugt.

Auf rund **103 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Ambiente mit durchdachter Raumaufteilung. Der offene Wohnbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Loggia ist das Herzstück der Wohnung und bietet Ihnen den perfekten Platz zum Entspannen und Genießen.

Ein besonderes Highlight: Der **im Kaufpreis inkludierte Garagenplatz**, der Ihnen komfortables Parken mitten in Wien garantiert.

Raumaufteilung im Detail:

- Vorraum: ca. 8,85 m², repräsentativer Empfangsbereich
- Wohnzimmer: ca. 31,77 m², hell & großzügig, mit Kaminanschluss und Zugang zur Loggia
- 2 Schlafzimmer: ca. 14,04 m² & ca. 11.86 m² , ruhig gelegen und vielseitig nutzbar
- Kinderzimmer/Esszimmer (aktuell offen zum Wohnzimmer gestaltet): ca. 9,60 m²
- Küche: ca. 6,50 m², hochwertige Einbauküche (Bosch, Siemens, Neff) mit sämtlichen Elektrogeräten

- Vorraum zu Bad und Schlafzimmern: ca. 5,70 m², praktischer Stauraum
- Gästebad: ca. 4,38 m², mit Dusche & WC
- Bad: ca. 4,88 m², mit Wanne, WC & Waschmaschinenanschluss
- Loggia: ca. 5,45 m², nach Süden ausgerichtet für sonnige Stunden
- Kellerabteil: ca. 4 m²

Ausstattung & Highlights

- Stilvolle Kombination aus **Parkett & hochwertigen Fliesen**
- **Loggia mit Südausrichtung** für viel Licht & Lebensqualität
- Kaminanschluss im Wohnzimmer
- Ambientebeleuchtung in der gesamten Wohnung
- Badezimmer mit eleganter Ausstattung
- Hochwertige **Sicherheitstüre** (Adlo, 2020) mit 15-facher Tresorverriegelung & Brandschutz
- Teilmöblierung im Kaufpreis enthalten
- **1 Garagenplatz inkludiert**
- Fahrradraum, Kinderwagenraum sowie Waschraum mit modernen Wasch- und Trockengeräten im Haus
- Begrünter Gemeinschaftshof zur Mitbenutzung

Lage – urban & lebenswert

Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum AKH Wien / Michelbeuern. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien – sind fußläufig erreichbar. Einkaufszentren, Banken und Post sind ebenso in der Umgebung.

Dank U-Bahn, Straßenbahn und Bus genießen Sie eine schnelle und direkte Anbindung ins Wiener Stadtzentrum und darüber hinaus.

Kaufpreis: € 599.000 (inkl. Teilmöblierung und 1 Garagenplatz)

BK: ca. € 715,04 (inkl. USt., Garage, Rücklage, Heizung & Warmwasser) – effektiv durch Guthaben nur ca. € 620,-.

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Finanzierungshilfe wird geboten.

? **Als Erste(r) informiert!**

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: service.immonestor.at

---

Auf E-Mail Anfrage übermitteln wir Ihnen gerne weitere Unterlagen, Detailinformationen sowie Besichtigungstermine.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Herr

Boro MITRANIC, akad. IM

Tel.: +43 699 / 11 69 46 30

E-Mail: boro@immonestor.at

Wagramerstraße 102, 1220 Wien

www.immonestor.at

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Unser Service endet nicht mit der Unterschrift.

Wir begleiten Käufer:innen und Verkäufer:innen zuverlässig bis zur Schlüsselübergabe – und darüber hinaus. Gerne unterstützen wir auch bei Themen wie Energieverträgen, Renovierungsmaßnahmen, Handwerkerkoordination sowie organisatorischen Fragen rund um die Immobilie.

Transparenz ist uns wichtig: Unsere Immobiliencard als Nachweis unserer gewerblichen Berechtigung können Sie hier einsehen: immonestor.at/immobiliencard

Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers bzw. Dritter und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt verarbeitet. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch nicht übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Wohnanschrift) bearbeiten können.

Die in diesem Exposé verwendeten Visualisierungen, Einrichtungsdarstellungen oder Raumgestaltungen können teilweise digital bearbeitet, virtuell möbliert (Virtual Staging) oder KI-gestützt optimiert worden sein. Diese Darstellungen dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung des Potenzials der Immobilie und stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar.

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://service.immonestor.at/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

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

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap