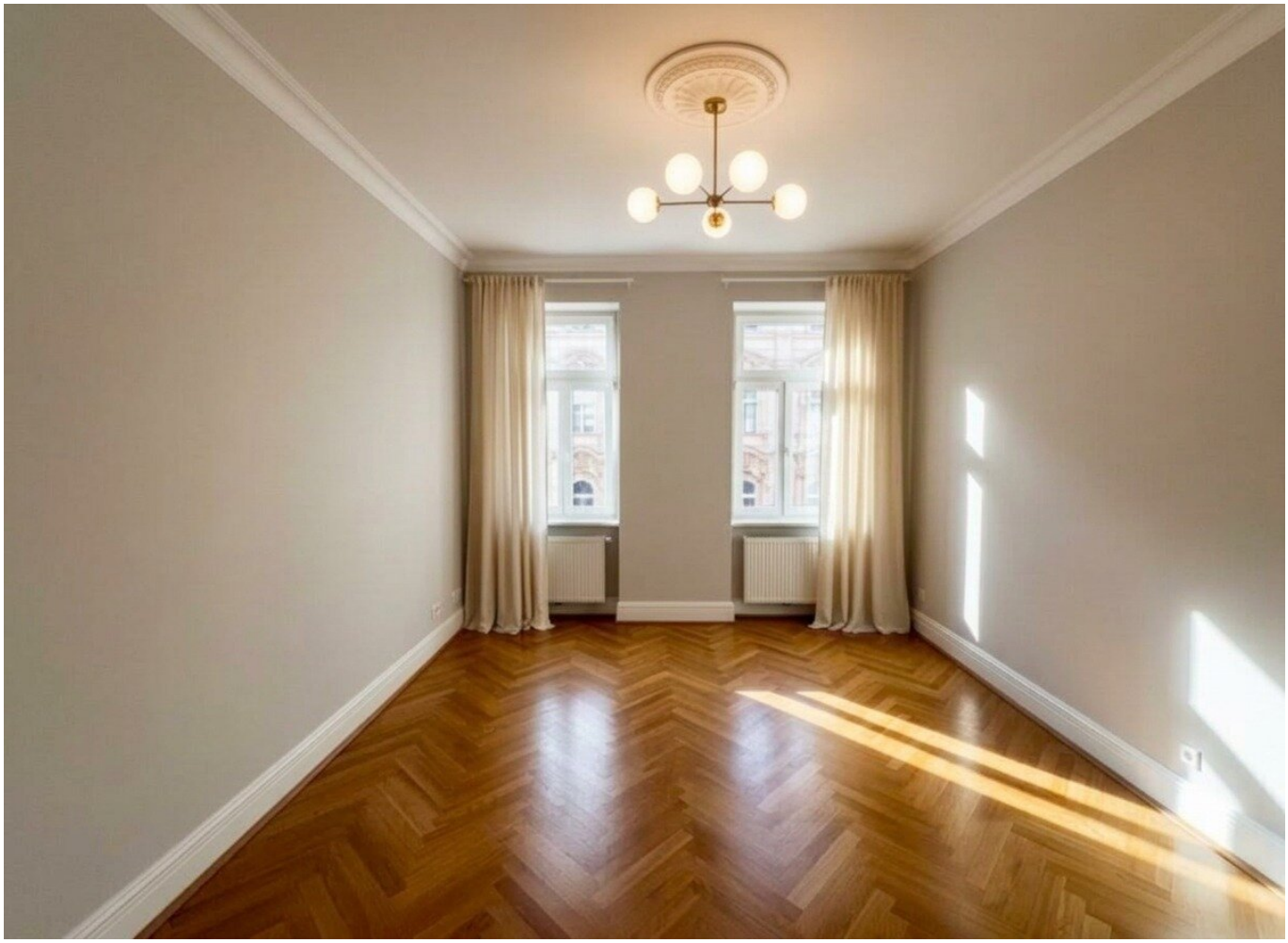
SANIERTE, KOMPAKTE STADT-ALTBAUWOHNUNG MIT PARKBLICK IN HERVORRAGENDER LAGE



Objektnummer: 2493/261

Eine Immobilie von Momentum RE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	37,00 m²
Nutzfläche:	37,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 173,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,57
Kaufpreis:	189.900,00 €
Betriebskosten:	118,56 €
USt.:	11,86 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

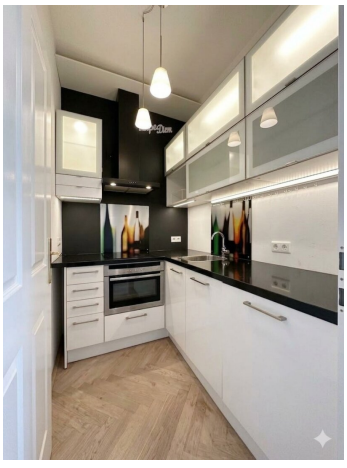


Adam Brandis

MOMENTUM Real Estate
Schottenbastei 4/7
1010 Wien













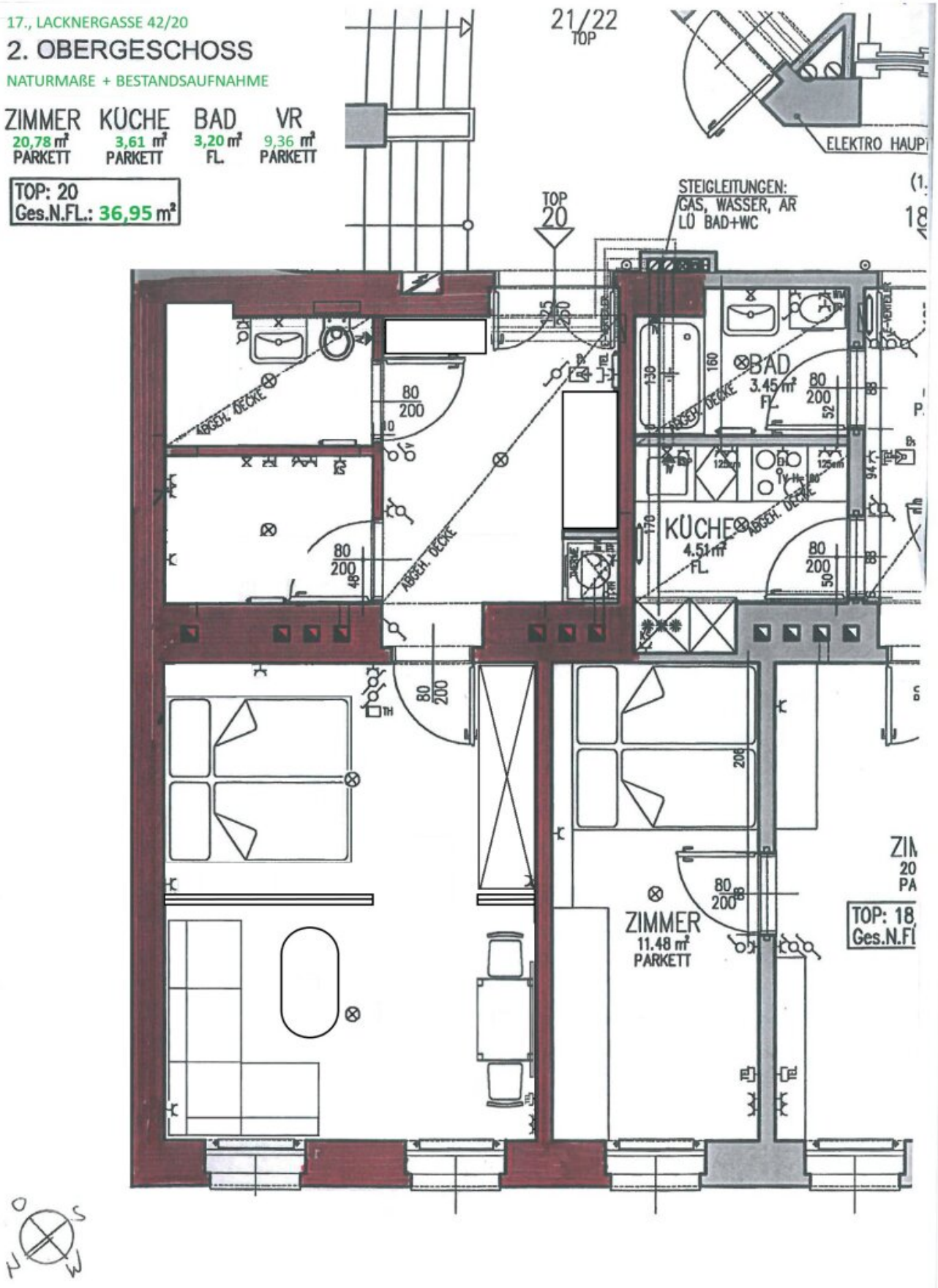
17., LACKNERGASSE 42/20

2. OBERGESCHOSS

NATURMAßE + BESTANDSAUFNAHME

ZIMMER	KÜCHE	BAD	VR
20,78 m²	3,61 m²	3,20 m²	9,36 m²
PARKETT	PARKETT	FL.	PARKETT

TOP: 20
Ges.N.FL.: 36,95 m²



Objektbeschreibung

Eine seltene Gelegenheit! In dieser **gefragten** und zugleich **trendigen Wohnlage des 17. Bezirks [Grenze zum 18. Bezirk]** befindet sich diese **frisch sanierte Altbauwohnung** mit ca. **36,95 m² Wohnfläche**. Sie liegt im zweiten Stock eines Hauses aus der Jahrhundertwende. Hier überzeugt die **seltene Kombination aus Altbauflair, modernem Wohnkomfort und durchdachter Raumplanung**.

Gerade im Altbau sind stimmige Grundrisse und zeitgemäße Ausstattung keine Selbstverständlichkeit – **hier wurde beides auf hohem Niveau vereint**. Die **lichte Raumhöhe von über 3 m im Aufenthaltsraum**, große Fensterflächen und eine **hochwertig Ausstattung** schaffen ein angenehmes Wohngefühl mit viel Licht und Privatsphäre.

Der **hervorragende Grundriss** bietet:

- einen **großzügigen Wohnschlafraum, geteilt mit einem intelligenten und optisch ansprechenden Raumteilungssystem in zwei Bereiche,** ausreichend Platz für Schlafbereich mit Schrank und Wohnbereich mit Couch, Esstisch und Fernseher,
- eine **getrennte Küche**, möbliert mit einer hochwertigen **Einbauküche und allen Geräten**,
- einen **repräsentativen und gut nutzbaren Vorraum** in dem **Waschmaschine und Therme elegant verborgen** werden können,
- ein **hochwertiges Badezimmer mit Badewanne, Waschtischmöbeln und WC**,
- einen **repräsentativen Vorraum**,
- sowie ein eigenes **Kellerabteil**

Die Wohnung wurde 2014 generalsaniert und **soeben erneut saniert**, sodass alles im neuwertigen Glanz erstrahlt. Historische Elemente wie **Stuckatur** treffen hier auf ein **modernes Beleuchtungskonzept mit stilvollen Wandleuchten**, edle Materialien und zeitloses Design.

Das Haus wird voraussichtlich noch dieses Jahr saniert und besticht sodann neben einem neuen Anstrich auch mit einem attraktiven Garten im Innenhof.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Studenten, Pendler oder Anleger.

Ausstattungs-Highlights

- **Bad mit Badewanne und Badmöbel**
- **Edles Eichenparkett im Fischgrätmuster**
- Hochwertiges, stimmiges Wohn- und Lichtkonzept
- **Teilsanierung 2026:** Parkett geschliffen, neu ausgemalen, Elektro neu, Beleuchtungskonzept, Thermenservice

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. **36,95 m²**
- Zimmer: **1**
- Baujahr: ca. **1900** – Altbau,
- **Generalsanierung 2014 - Teilsanierung 2026 [siehe oben]**
- Zustand: **Neuwertig [Erstbezug n. Teilsanierung]**
- Heizung: Vaillant **Gas-Etagenheizung** mit Radiatoren
- Böden: **Fischgrät-Parkett & moderne Fliesen**
- Fenster: **Isolier-Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung**
- Sehr gute öffentliche Anbindung
- Kaufpreis: **€ 189.900, -**

ECKDATEN:

- Wohnfläche: ca. 35,19 m²
- Bauart: Altbau
- Stockwerk: 2. Etage

- Zimmer: 1
- Küche: 1
- Badezimmer: 1
- WC: 1
- Heizung: Etagenheizung (Vaillant)

KOSTEN:

- Kaufpreis: 189.000 €
- Betriebskosten: 118,56 €
- Reparaturrücklage: 37,29 €
- Umsatzsteuer: 15,59 €
- Monatliche Gesamtbelastung: 171,44 €

NEBENKOSTEN:

- Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

- Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen zu oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin!

Kontaktdaten:

Bitte kontaktieren Sie Herrn Adam Brandis unter +43 699 814 70 580 oder brandis@momentum.re für weitere Fragen und Besichtigungen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Disclaimer: Die in den Bildern etwaig dargestellten Einrichtungen (außer Küche, Bad) sind als Vorschläge zu verstehen und wurden mit KI in die originalen Bilder eingefügt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.500m
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