Generalsaniert 2025 – einziehen und ankommen



Objektnummer: 8230/290

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1975
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,67 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	398.500,00 €
Betriebskosten:	176,56 €
Heizkosten:	110,08 €
USt.:	38,84 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Liam Lewis-Weber

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM


PRADIUM


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM

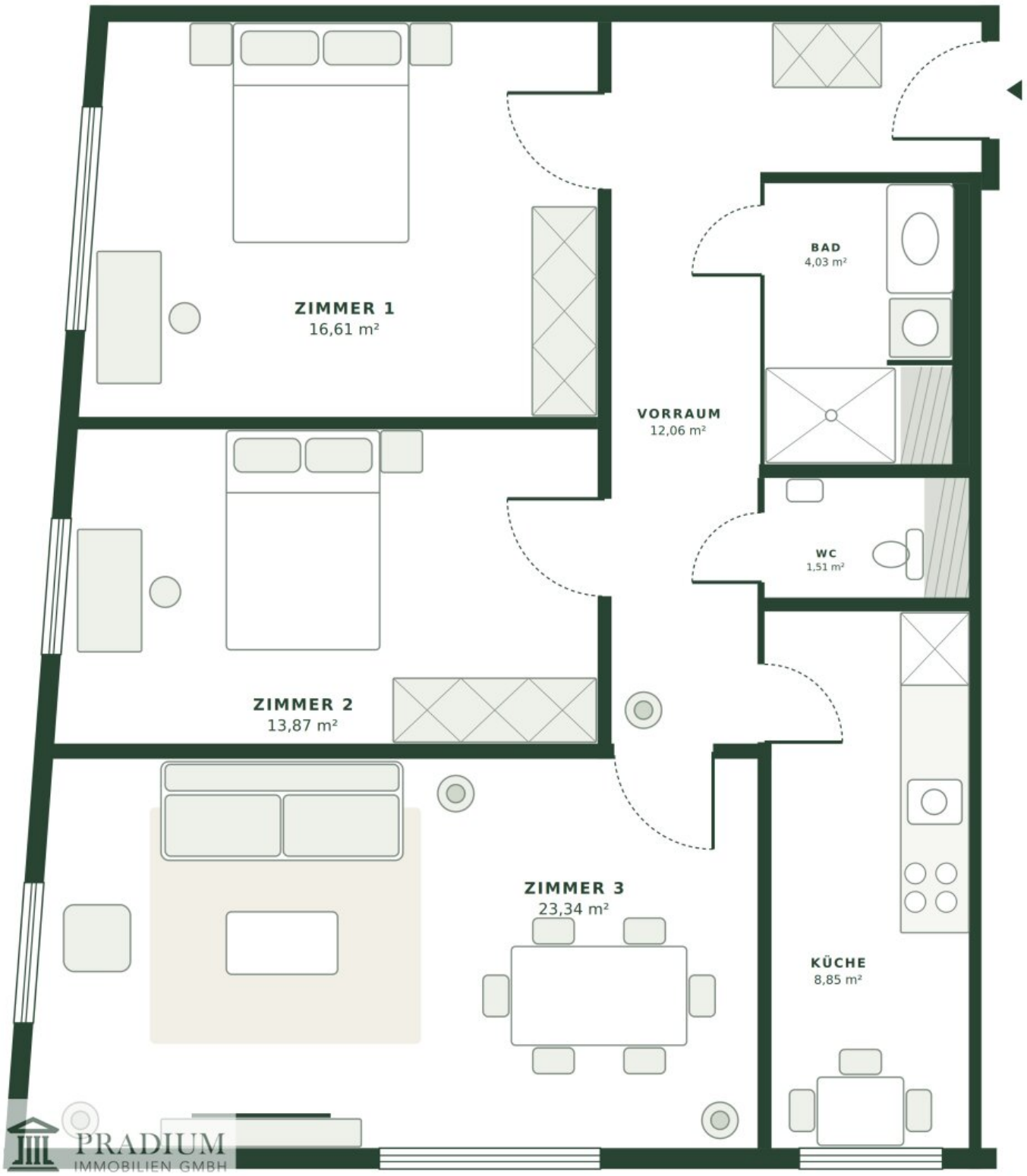

PRADIUM


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM


PRADIUM


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


ZIMMER 1
16,61 m²
BAD
4,03 m²
VORRAUM
12,06 m²
WC
1,51 m²
ZIMMER 2
13,87 m²
ZIMMER 3
23,34 m²
KÜCHE
8,85 m²
PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

Objektbeschreibung

Perfekt geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Nolte-Markenküche im 4. Liftstock, Wien-Hernals

Diese Wohnung ist das Ergebnis einer kompletten Generalsanierung im Jahr 2025 und das spürt man in jedem Detail. Vom französischen Fischgrätparkett über die neue Nolte-Einbauküche bis hin zum fugenlosen Badezimmer wurde hier konsequent auf Qualität, Langlebigkeit und zeitgemäßes Design gesetzt. Wer eine sofort bezugsfertige Eigentumswohnung sucht, in der wirklich alles neu ist, wird hier fündig.

Grundriss – klar strukturiert und perfekt nutzbar

Ein großzügiger Vorraum mit rund 12 m² empfängt Sie und dient als zentrale Verteilerachse der Wohnung. Ein Grundriss, wie man ihn sich wünscht: keine Durchgangszimmer, jeder Raum für sich nutzbar. Von hier aus erschließen sich drei Zimmer unterschiedlicher Größe, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Der größte Raum mit ca. 23,34 m² eignet sich ideal als Wohn- oder Hauptschlafzimmer mit zusätzlichem Arbeitsbereich. Das zweite Zimmer mit ca. 16,61 m² und das dritte mit ca. 13,87 m² lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer einrichten, ideal für Paare, Familien oder alle, die sich ein eigenes Homeoffice wünschen. Durch den klaren Schnitt und die gefragte Lage eignet sich die Wohnung ebenso gut als wertbeständige Anlegerwohnung. Die separate Küche mit ca. 8,85 m² bietet Platz für einen Esstisch und ist vollständig ausgestattet. Das moderne, fugenlose Badezimmer sowie ein separates WC runden den Grundriss ab. Ergänzend steht ein praktischer Abstellraum im Keller zur Verfügung.

Ausstattung – 2025 komplett erneuert

Die Generalsanierung umfasste sämtliche relevanten Gewerke: neue Böden in Form von hochwertigem französischem Fischgrätparkett, frisch glatt gespachtelte und ausgemalte Wände, neue Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung und außenseitiger Aludeckschale, eine komplett neue Elektroverkabelung inklusive Schaltermontage sowie neue Verfliesung. Auch die Wohnungseingangstüre und sämtliche Innentüren samt Türstöcken wurden neu gesetzt. Das Herzstück der Wohnung ist die hochwertige Nolte-Einbauküche mit Strasser-Granitarbeitsplatte und AEG-Einbaugeräten, darunter Dampfbackofen, Cerankochfeld, Geschirrspüler sowie eine Kühl-Gefrier-Kombination. Das fugenlose Badezimmer überzeugt mit bodenebener Dusche, modernem Waschtisch und integrierter Waschmaschine. Auch das Gebäude selbst ist auf dem aktuellen Stand: Das Haus wurde 2017 thermisch saniert und wärmegedämmt, was sich positiv in den Energiewerten niederschlägt. Die Wohnung liegt im 4. Obergeschoss und ist bequem über den modernen Aufzug erreichbar. Ein besonderes Plus: Im Haus befindet sich eine Tiefgarage, in der Stellplätze angemietet und unter Umständen auch erworben werden können. In dieser Lage

ein echter Komfortgewinn.

Lage & Lebensqualität – urbanes Wohnen in Hernals

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitengasse im 17. Wiener Gemeindebezirk und verbindet damit das Beste aus zwei Welten: zurückgezogenes Wohnen abseits der Hauptverkehrsachsen bei gleichzeitig hervorragender städtischer Infrastruktur. Öffentlich ist der Standort bestens erschlossen: Die Straßenbahnlinien 9 und 43 sowie mehrere Buslinien, darunter der 10A, befinden sich in unmittelbarer Gehdistanz und bringen Sie rasch ins Zentrum sowie zur U6-Station Alser Straße. Die Innenstadt ist damit in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie die umliegenden Bezirke. Für die tägliche Versorgung sorgen Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und eine lebendige Gastronomieszene direkt ums Eck. Wer Grünraum schätzt, findet mehrere Parkanlagen in fußläufiger Nähe und mit dem Wienerwald liegt eines der schönsten Naherholungsgebiete Wiens praktisch vor der Haustür.

Highlights auf einen Blick

- Generalsanierung 2025
- Perfekt geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Vorraum
- Zimmer mit ca. 23,34 m², 16,61 m² und 13,87 m²
- Separate Küche mit ca. 8,85 m²
- 4. Obergeschoss, bequem per Aufzug erreichbar
- Nolte-Einbauküche mit Strasser-Granitarbeitsplatte und AEG-Geräten inkl. Dampfbackofen
- Modernes fugenloses Badezimmer mit Waschmaschine, separates WC
- Hochwertiges französisches Fischgrätparkett
- Neue Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung – außen Kunststoff mit Aludeckschale

- Neue Elektroverkabelung inkl. Schaltermontage
- Neue Wohnungseingangstüre und neue Innentüren samt Türstöcken
- Frisch glatt gespachtelte und ausgemalte Wände
- Haus 2017 thermisch saniert und wärmegedämmt
- Abstellraum im Keller
- Tiefgarage im Haus – Stellplatz anmietbar, ggf. auch käuflich erwerbbar
- Energieausweis: HWB 29,4 kWh/m²a (Klasse B), fGEE 1,3 (Klasse A)
- Straßenbahn 9 und 43, Bus 10A sowie U6 Alser Straße in Gehdistanz
- Nahversorgung, Gastronomie und Parks direkt in der Umgebung

Rechtliches:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind

absolut kostenlos.

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://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de

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 <1.500m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m

U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap