Wohnen im Herzen von Hernals - rechtlicher Neubau - gut angebunden, vielseitig



Objektnummer: 6891/363

Eine Immobilie von ullrich-immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Clerfaytgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1997
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	32,29 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	199.500,00 €

Ihr Ansprechpartner



Michael Ullrich

ullrich-immo GmbH
Kirchenstraße 4
2070 Retz

T 06644609100

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.























Objektbeschreibung

Eigentumswohnung in 1170 Wien mit ca. 32 m² Wohnfläche, 1 Zimmer

In der Clerfaytgasse im 17. Wiener Gemeindebezirk gelangt diese attraktive Eigentumswohnung zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich in der 4. Etage und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 32 m².

Dank ihrer kompakten Größe bietet die Wohnung eine funktionale und effiziente Nutzung der vorhandenen Fläche und eignet sich insbesondere für Personen, die urbanes Wohnen in gut erschlossener Wiener Lage schätzen.

Die Clerfaytgasse liegt in unmittelbarer Nähe zur Hernalser Hauptstraße und damit in einem gut angebundenen und infrastrukturell vielseitigen Teil des 17. Bezirks. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomiebetriebe, öffentliche Verkehrsmittel sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich im direkten Umfeld.

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 32 m²
- Zimmer: 1
- Baujahr: 1997
- Heizung: Gasetagenheizung mittels Heizkörpern
- Lift: Personenaufzug im Haus
- vollausgestattete Einbauküche
- Komplett neue Waschmaschine
- Französischer Balkon

Raumaufteilung

- Vorraum
- Badezimmer
- Wohnküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in der **Clerfaytgasse im 17. Wiener Gemeindebezirk Hernals** und damit in einer gut erschlossenen, urbanen Wohnlage. Die nahe gelegene Hernalser Hauptstraße zählt zu den zentralen Verkehrs- und Versorgungsachsen des Bezirks und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe und Dienstleistungen. Das Umfeld verbindet die Vorteile des städtischen Wohnens mit den weiter westlich gelegenen Grün- und Erholungsbereichen von Hernals. Dadurch stehen sowohl eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf als auch vielfältige Freizeitmöglichkeiten zur Verfügung. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut. Über die Hernalser Hauptstraße sind verschiedene Straßenbahn- und Busverbindungen erreichbar, die eine rasche Weiterfahrt in andere Teile Wiens ermöglichen.

Infrastruktur

Nahversorgung

Im Umfeld der Clerfaytgasse und entlang der Hernalser Hauptstraße besteht eine gute Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Supermärkte, Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Apotheken sowie unterschiedliche Dienstleistungsbetriebe befinden sich im näheren Umfeld. Unter anderem sind entlang der Hernalser Hauptstraße und im Bereich der Wattgasse mehrere Nahversorger angesiedelt.

Bildung

Im 17. Bezirk steht ein breites Angebot an Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen zur Verfügung.

Im Umfeld befinden sich unter anderem Kindergärten und Schulen unterschiedlicher

Schulstufen. Mit der Ganztagsvolksschule Wichtelgasse befindet sich beispielsweise eine öffentliche Volksschule im näheren Teil von Hernals.

Weitere Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sind über den Bezirk verteilt vorhanden.

Verkehrsanbindung

- Die öffentliche Verkehrsanbindung wird insbesondere durch die nahe gelegene Hernalser Hauptstraße geprägt.

- Entlang dieser verkehrt die **Straßenbahnlinie 43**, die eine direkte Verbindung in Richtung Innenstadt bzw. Schottentor bietet.

- Im Bereich der Wattgasse bestehen zudem Anschlüsse an Buslinien, darunter die **Linie 10A**, die als wichtige Querverbindung durch mehrere westliche Wiener Bezirke verkehrt und Anschlüsse an unterschiedliche U-Bahn-Linien ermöglicht.

- Der **Bahnhof Hernals** bietet darüber hinaus Anschluss an die Wiener Vorortelinie **S45**.

- Für Hernals ist langfristig auch eine weitere Verbesserung der hochrangigen öffentlichen Verkehrsanbindung vorgesehen: Im Zuge des geplanten U5-Ausbaus soll die Linie über den Elterleinplatz bis zum Bahnhof Hernals verlängert und dort mit der S45 verknüpft werden. Diese Verbindung befindet sich derzeit noch nicht in Betrieb.

Gastronomie und Freizeit

Entlang der Hernalser Hauptstraße und in den angrenzenden Straßenzügen findet sich ein vielfältiges Angebot an Restaurants, Cafés und traditionellen Wiener Lokalen.

Auch für Sport und Freizeit bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Das traditionsreiche **Wiener-Sport-Club-Stadion** in der Alszeile ist ein wichtiger sportlicher Treffpunkt des Bezirks. Ebenfalls in Hernals befindet sich die weitläufige Anlage des **Post SV Wien** in der Roggendorfgasse. Das Sportareal bietet unter anderem Tennis, Fußball, Beachvolleyball, Squash, Minigolf und weitere Sportmöglichkeiten.

Der nahe gelegene **Kongreßpark** bietet großzügige Grünflächen sowie verschiedene Spiel-

und Sportmöglichkeiten.

Für Erholung und sportliche Aktivitäten steht darüber hinaus das Schafbergbad mit mehreren Schwimmbecken und weiteren Sportangeboten zur Verfügung. Damit bietet die Lage eine abwechslungsreiche Kombination aus Gastronomie, Sport und Naherholung.

Preise & Details

Kaufpreis: EUR 199.500,00

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

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!