Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Charme in Hernals !



Beispielbild - Wohnzimmer

Objektnummer: 6547/4474

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	96,67 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,94 m²
Heizwärmebedarf:	C 61,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	241,11 €
Heizkosten:	126,00 €
USt.:	48,34 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Melina Stummer

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld




AI GENERATED




AI GENERATED




AI GENERATED


AI GENERATED



















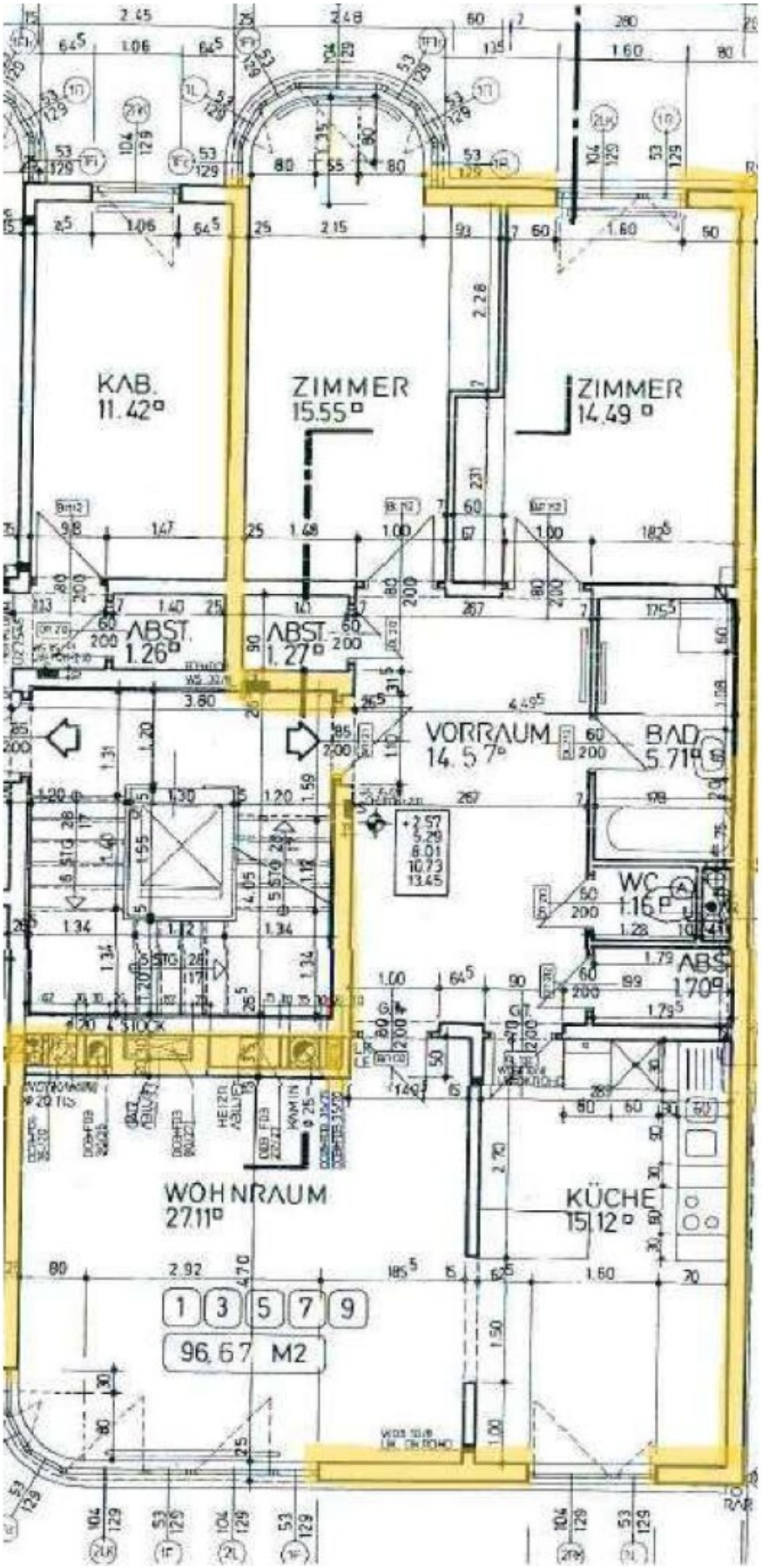











KAB.
11.42°
ZIMMER
15.55°
ZIMMER
14.49°
ABST.
1.26°
ABST.
1.27°
VORRAUM
14.57°
BAD
5.71°
WC
1.16°
ABST.
1.70°
WOHNRAUM
27.11°
KÜCHE
15.12°
1 3 5 7 9
96.67 M2

Objektbeschreibung

Wohlfühlen garantiert - Willkommen in 1170 Wien !

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Großzügig konzipierte Wohnung im 4. Liftstock**
- **Nutzfläche** von rund **96,67 m²**

  bestehend aus Vorraum, Wohnzimmer mit Kamin, Küche mit Essbereich, Schlafzimmer, Kinderzimmer/Home-Office/Fitnessraum, Badezimmer mit Wanne, Bidet und Waschmaschinenanschluss, separatem WC und 2 praktischen Abstellräumen
- **gepflegtes Wohnhaus**, Baujahr **1980**
- **Lift vorhanden**
- **Gegensprechanlage** vorhanden
- alle **Fenster** wurden im Jahr **2020 erneuert**
- zugeordnetes Kellerabteil mit rund **2,94 m²**
- **begrünte Terrasse/Innenhof zur Allgemeinnutzung**
- **Kinderspielraum zur Allgemeinnutzung** im Haus
- **Waschküche zur Allgemeinnutzung** im Haus

Die ausführliche Beschreibung:

Besagte Wohnung befindet sich im 17. Wiener Gemeindebezirk und überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung** und **freundliche, offene Atmosphäre**.

Mit dem **Lift** gelangen Sie in den **4. Stock**. Im überaus **großzügigen Vorraum** angekommen sind **alle Räume** der Wohnung **zentral begehbar**. Rechterhand befindet sich das **einladende Wohnzimmer mit Kamin**, welcher eine **absolute Wohlfühloase** schafft - hier fehlen nur noch Ihre liebsten Habseligkeiten. Direkt anschließend gelangen Sie in die **Küche inkl. Essbereich,** welcher sich durch das Entfernen der Holzabdeckung auch mit dem Wohnzimmer verbinden lässt. Das **Badezimmer** ist mit **Wanne, Handwaschbecken, Bidet** und **Waschmaschinenanschluss** ausgestattet, das **WC** ist **separat**. Weiters bieten Ihnen **zwei direkt nebeneinander gelegene Schlafzimmer (inkl. Einbauschränke)** genügend Möglichkeiten - **Kinderzimmer, Home-Office-Büro** oder doch ein **Fitnessraum**? Abgerundet wird diese tolle Wohnung mit **zwei praktischen Abstellräumen.**

Das **Haus** verfügt über einen **gemeinsamen begrünten Innenhof mit Terrasse**, welcher zu gemütlichen Sommerabenden einlädt. Hier können Sie ideal nach einem langen Arbeitstag **entspannen**, **grillen** und **sonnige Stunden** verbringen. Zusätzlich steht Ihnen ein **Kinderspielraum mit Zugang in den Innenhof** zur Verfügung.

Highlights für Stadtliebhaber und Erholungssuchende – urban, vielseitig und lebenswert: Die Lage in der Lacknergasse verbindet urbanes Lebensgefühl mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Der nahegelegene **Brunnenmarkt** und der **Yppenplatz** laden mit ihren zahlreichen Marktständen, Cafés und Restaurants zum Entdecken und Genießen ein. Für entspannte Spaziergänge und eine Auszeit im Grünen bieten sich der **Diepoldpark** sowie die weitläufigen Grünflächen rund um den **Schwarzenbergpark** an. Auch Sportbegeisterte und Naturliebhaber kommen durch die Nähe zu den Wienerwald-Ausläufern auf ihre Kosten. Dank der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und der ausgezeichneten Nahversorgung sind die Wiener Innenstadt sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten bequem erreichbar. Die gelungene Verbindung aus lebendigem Grätzl, urbaner Infrastruktur und naturnaher Erholung macht diese Wohnlage besonders attraktiv.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die **Beheizung** und **Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels **Gaszentralheizung**.

Die Räumlichkeiten werden per Radiatoren bestens beheizt. Zusätzlich sorgt der **Kamin im Wohnzimmer** für ein einladendes und angenehmes Wohnklima.

Infrastruktur:

Ärzte, Nahversorger, Trafik, verschiedene Freizeitmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, uvm. stehen fußläufig zur Verfügung.

Verkehrsanbindungen:

Auto:

- **A1 Westautobahn** (über die Westeinfahrt bzw. Hadikgasse): ca. **15–20 Minuten**
- **A2 Südautobahn** (über den Gürtel bzw. die A23): ca. **20–25 Minuten**
- **A23 Südosttangente** (über die Wiener Hauptverkehrsachsen): ca. **15–20 Minuten**
- **S1 Wiener Außenring Schnellstraße** (über die A23 bzw. A2): ca. **20–30 Minuten**
- **Flughafen Wien** (über A23 und A4): ca. **30–40 Minuten**

Straßenbahn:

Die nächstgelegenen Straßenbahnhaltestellen befinden sich im Bereich **Elterleinplatz** sowie **Hernals, Wattgasse**. Von hier bestehen unter anderem folgende Verbindungen:

- **Linie 43:** Schottentor – Elterleinplatz – Hernals – Neuwaldegg
- **Linie 9:** Verbindung Richtung Westbahnhof und Gersthof (je nach aktueller Linienführung)

Bus:

Im näheren Umfeld verkehren ergänzend Buslinien, darunter:

- **Linie 42A:** Verbindung zwischen Hernals und Schafberghöhe
- **Linie 44A:** Verbindung Richtung Dornbach und Heuberg

Bahn / Schnellbahn:

Der **Bahnhof Wien Hernals** mit Anschluss an die Vorortelinie **S45** ist in der näheren Umgebung erreichbar. Von dort bestehen Verbindungen Richtung **Wien Handelskai** sowie **Wien Hütteldorf** mit Umsteigemöglichkeiten in das weitere Wiener Verkehrsnetz.

Zukünftige U-Bahn-Anbindung:

Ein zusätzlicher Standortvorteil ist die geplante Verlängerung der **U-Bahn-Linie U5** nach Hernals mit Stationen am **Elterleinplatz** und bei der **S45-Station Hernals**. Der weitere Ausbau ist laut Stadt Wien ab Ende 2028 vorgesehen; die künftige U-Bahn-Anbindung wird die Erreichbarkeit der Innenstadt zusätzlich verbessern.

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Regelfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank !

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 <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