



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 163661

erstellt am : 22.07.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 399000€

Straße:

1170 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Petra Gepp

Tel:

gepp@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 66.51m<sup>2</sup>

## 66m<sup>2</sup> Wohnung mit Garten in schönem Altbau für nur 399.000 ?



### Gartenwohnung mit 3 Zimmern & Terrasse im 17. Bezirk!

Diese wunderschöne Wohnung befindet sich in einem frisch sanierten Eckzinshaus in einer ruhigen Wohnlage des 17. Wiener Gemeindebezirkes. Die Gartenwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines modernisierten Wiener Altbau-Hauses. Sie betreten die Wohnung durch einen hellen Vorraum, welcher sie zum großen Wohnzimmer begleitet. Ebenfalls aus dem Eingangsbereich ist die Küche mit vollausgestatteter Küchenzeile, das moderne Badezimmer mit Badewanne und WC begehbar. Das helle Wohnzimmer bringt Sie zu einem weiteren Vorraum, welcher sie zentral in beide Schlafzimmer führt. Eines der Schlafzimmer verfügt weiters über einen Schrankraum. Der Garten dieser ruhigen Wohnung ist durch das Wohnzimmer begehbar und lädt sie zum Verweilen

im Grünen ein (innenhofseitig).

Weiteren Stauraum bietet das der Wohnung zugeordnete Kellerabteil.

Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Lage, sondern auch den Komfort eines modernen und komfortablen Zuhauses. Nutzen Sie die Gelegenheit und kommen Sie vorbei, es lohnt sich!

Durch die U5 Erweiterung in Richtung Hernals ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrssystem in Zukunft bestens gegeben!

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Küche mit Einbauküche
- Wohnzimmer mit Zugang zum Garten
- Terrasse
- zusätzlicher Vorraum
- Schlafzimmer mit Schrankraum
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Straßenbahnlinie 42, 43 und 9
- U-Bahn U6 Alser Straße und Michelbeuern
- Buslinie 10A (in ca. 5 Minuten mit der Straßenbahnlinie 43 erreichbar)

Lage:

Die Wohnung liegt im sehr beliebten 17. Wiener Gemeindebezirk. Die Nahversorgung ist bestens ausgebaut, alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Weiters, ist die Wohnung optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden, welcher Sie in wenigen Minuten ins Wiener Zentrum bringt. Auch diverse Schulen und Kindergärten sind in der Umgebung vorhanden.

Für eine unverbindliche Besichtigung:

Wir freuen uns Ihnen die Liegenschaft jederzeit persönlich vorzustellen zu dürfen.

Kontaktieren Sie gerne Frau Petra Gepp persönlich unter +43 660 201 89 47 sowie auch unter [gepp@thurner-realtaeten.at](mailto:gepp@thurner-realtaeten.at). Unser Büro erreichen Sie unter [office@thurner-realtaeten.at](mailto:office@thurner-realtaeten.at).

????????????????

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber, bedingt durch regelmäßige Geschäftsbeziehungen, wird hingewiesen.

Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.

Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.

Maklerprovision: 3% d.KP. + 20% USt.

Die Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages erfolgt durch Tiefenthaler Gnesda

Rechtsanwälte GmbH zu einem Pauschalhonorar 1,2% des Kaufpreises zzgl. USt. + Barauslagen

Maklervereinbarung: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse, bzw.

Besichtigungstermin aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen Unterlagen erst dann zusenden

können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über

Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit

vollständiger Angabe des Namens, Anschrift und Telefonnummer ein E-Mail, in dem Sie diese

Punkte bestätigen müssen.

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie

die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur

Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen)

eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren

uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 66.51m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 72m<sup>2</sup>

fgeewert: 1.59m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 399000€

Nebenkosten: 184.23€

## Kontaktinformationen

Vorname: Petra

Nachname: Gepp

E-Mail: [gepp@thurner-realitaeten.at](mailto:gepp@thurner-realitaeten.at)