



Inserat ID: 153893

erstellt am : 28.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 519000€

Straße:

1170 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Philipp Schneider

Tel:

schneider@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 80.43m²

Dachgeschoss-Maisonette mit Terrasse: 2 Zimmer, 80m² mit Lift für 519.000 ?



Wunderschöne Maisonette im Dachgeschoss mit Terrasse in Hernals

Diese atemberaubende Maisonette-Wohnung im 1. Dachgeschoss eines wunderschön renovierten Wiener Stilaltbaus ist perfekt für junge und moderne Paare. Mit knapp mehr als 80 m² und einem Preis von 519.000,- ? bietet sie eleganten Wohnkomfort in einer ruhigen Seitenstraße.

Die Wohnung beeindruckt durch eine großzügige südseitige Terrasse mit herrlichem Stadt- und Fernblick ? ideal, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Der elegante Wohnbereich mit Fliesen und das Schlafzimmer mit edlem Parkettboden schaffen ein stilvolles Ambiente. Die offene

Wohnküche, ausgestattet mit modernen Geräten, lädt zu geselligen Abenden ein.

Dank der Gas-Zentralheizung genießen Sie behagliche Wärme, und der Personenaufzug sorgt für bequemen Zugang. Die hervorragende Lage bietet eine schnelle Anbindung an Bus, U-Bahn und Straßenbahn, sowie eine direkte Verbindung zum Ruhegebiet Neuwaldegg.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Apotheken, Schulen, und Supermärkte, sind in unmittelbarer Nähe.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich diese traumhafte Maisonette-Wohnung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser wunderbaren Immobilie verzaubern!

Raumaufteilung:

1. DG

- Eingangsbereich
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- WC
- Abstellraum

2. DG

- Wohnbereich
- Küche mit vollausgestatteter Küchenzeile
- Zugang Terrasse

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.

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

Für eine unverbindliche Besichtigung:

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

Kontaktieren Sie gerne Herrn Ing. Philipp Schneider persönlich unter +43 660 222 98 25 sowie auch unter schneider@thurner-realtaeten.at. Unser Büro erreichen Sie unter 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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m
Kinder <500m
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
<3.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 80.43m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

hwbwert: 72m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.59m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 519000€

Nebenkosten: 222.78€

Kontaktinformationen

Vorname: Philipp

Nachname: Schneider

E-Mail: schneider@thurner-realitaeten.at