



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 153893

erstellt am : 28.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 539000€

Straße:

1170 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

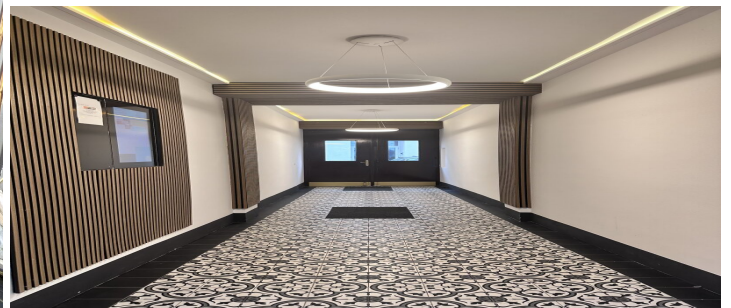
Christina Christina

Tel:

carlsen@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 80.43m<sup>2</sup>

## Frisch saniert - Lichtdurchflutete Dachgeschoss-Maisonette mit Terrasse



### 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 m<sup>2</sup> und einem Preis von 539.000,- € 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. Die hervorragende Lage bietet eine schnelle Anbindung an Bus, U-Bahn und Straßenbahn, sowie eine direkte Verbindung zum Ruhegebiet Neuwaldegg.

Für Stauraum steht Ihnen der eigene Abstellraum in der Wohnung zur Verfügung sowie ein großes Kellerabteil im Keller. Ein Fahrradraum sowie Waschmaschinenraum kann von allen Eigentümern gemeinsam genutzt werden. Bei Bedarf kann in der hauseigenen Tiefgarage ein Stellplatz erworben werden.

Top-Lage mit hervorragender Verkehrsanbindung und umfassender Infrastruktur. Durch die U5 Erweiterung (Station Elterleinplatz in Fußnähe) ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrssystem in Zukunft bestens gegeben und Sie erreichen in wenigen Minuten die Innenstadt!

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.

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

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, Nähere Informationen zum Honorar werden bei Interesse am Objekt übermittelt.

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	&lt;500m
Apotheke		&lt;500m
Klinik		&lt;500m
Krankenhaus		&lt;1.000m
Kinder		&lt;1.500m
Höhere Schule		&lt;1.000m
Nahversorgung	Supermarkt	&lt;500m
Bäckerei		&lt;500m
Einkaufszentrum		&lt;500m
Sonstige	Geldautomat	&lt;500m
Bank		&lt;500m
Post		&lt;500m
Polizei		&lt;500m
Verkehr	Bus	&lt;500m
U-Bahn		&lt;1.000m
Straßenbahn		&lt;500m
Bahnhof		&lt;1.000m
Autobahnanschluss		&lt;3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 80.43m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

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

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

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

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 539000€

Nebenkosten: 222.78€

## Kontaktinformationen

Vorname: Christina

Nachname: Christina

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