



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 183385

erstellt am : 07.11.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 190000€

Straße:

1170 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

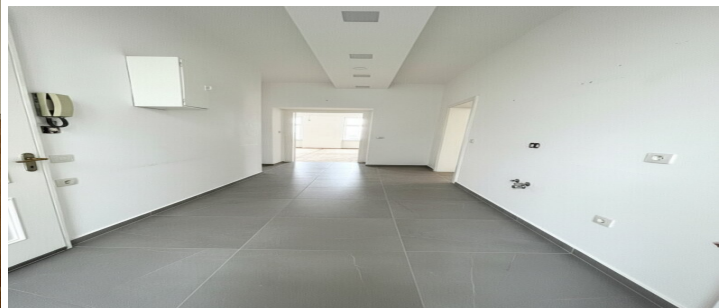
Christina Carlsen

Tel:

carlsen@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 31.35m²

Urban Living in Hernals ? Sanierte 1-Zimmer-Wohnung in Toplage



Vollsanierter 1- Zimmerwohnung in Bestlage des 17. BEZIRKES!

Diese Garconniere mit 32 m² Wohnfläche wird voll saniert angeboten. Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage in einem Eckzinshaus in einer ruhigen Wohnlage des 17. Wiener Gemeindebezirkes. Das Haus ist im Stil eines typisch Wiener Altbaus mit herrlichen Ausblick auf den gegenüberliegenden Park.

Der große Wohnraum verfügt über zwei doppelte Altbau-Kasten-Fenster und ist sehr hell mit einem herrlichen Blick zur Mariengasse und Ecke Clemens-Hofbauer-Platz mit seinem schönen Park.

Ein Lift ist bereits in Planung und wird demnächst eingebaut. Im Zuge des geplanten Dachgeschoßausbau wird das Haus revitalisiert und das Stiegenhaus saniert. Die Betriebskosten sind derzeit zirka Angaben und können sich noch etwas ändern aufgrund der geplanten Haus-Sanierungsmaßnahmen.

Die zur Verfügung gestellten Fotos sind KI generiert und können Ihnen ein Gefühl geben wie diese charmante Wohnung saniert aussehen wird. Derzeit befindet sie sich noch im unsanierten Zustand. Die genauen Details zur Sanierung werden in direkter Absprache mit dem Eigentümer stattfinden.

Diese Immobilie bietet Ihnen eine hervorragende Lage im Herzen des 17. Bezirkes und der neu geplanten U5 eine noch schnellere Anbindung in die Wiener Innenstadt.

Raumaufteilung:

- Vorraum mit Bad- und Küchenanschluß
- großes Wohnzimmer

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.

Im Stadtteil Hernals befinden sich außerdem zahlreiche Cafés und Restaurants und auch der beliebte, aufstrebende Kutschkermarkt. Direkt gegenüber liegt der Clemens-Hofbauer-Park. Sie erreichen mit der fußläufig entfernten Straßenbahn den nahegelegenen Neuwaldegger Park und Wilhelminenberg, welche zu schönen Spaziergängen und diversen Freizeitaktivitäten einladen. Auch die nahegelegenen öffentlichen Frei- und Hallenbäder sorgen für weitere sportliche Unternehmungen.

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 die Kanzlei die Kanzlei Vavrosky Heine Marth Rechtsanwälte GmbH zu einem Pauschalhonorar von 1,5% 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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m
Kinder <500m
Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m
Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m
Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 31.35m²

Zimmer: 1

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuernng: Gas,

hwbwert: 151.9m²

hwbklasse: Em²

fgeewert: 2.46m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 190000€

Nebenkosten: 69€

Kontaktinformationen

Vorname: Christina

Nachname: Carlsen

E-Mail: carlsen@thurner-realtaeten.at