



Inserat ID: 173857

erstellt am : 28.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 195000€

Straße:

1170 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

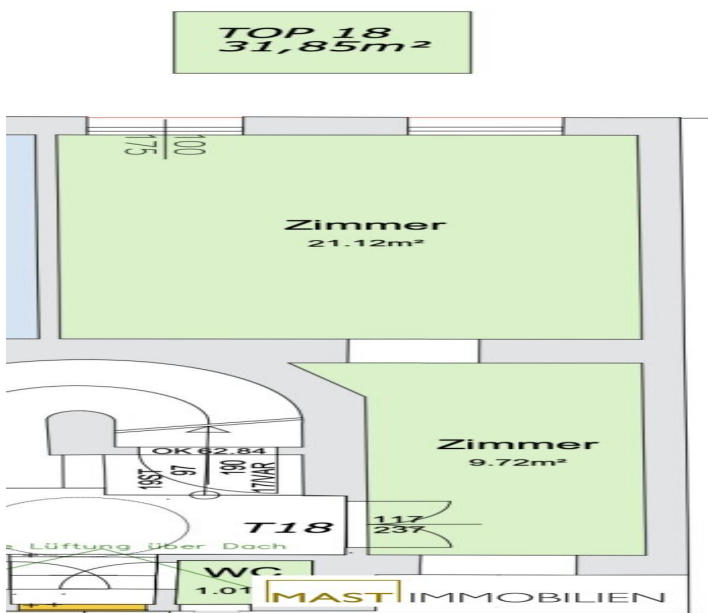
Stefanie Stefanie

Tel:

office@mast-immo.at

Wohnfläche: 31.85m²

ERSTBEZUG NACH GENERALSANIERUNG **Charmante 1-Zimmer-Altbauwohnung beim** **Clemens-Hofbauer-Park**



Sie sind auf der Suche nach einer Wohnung, die modernes Wohnen mit dem Charme eines klassischen Wiener Altbaus verbindet?

Hier sind Sie richtig!

Projektbeschreibung:

Das Objekt befindet sich in einem typischen Wiener Altbau in unmittelbarer Nähe zum Clemens-Hofbauer-Park. Das Gebäude wird im Zuge eines umfassenden Revitalisierungsprojekts aufgewertet.

Im Rahmen des geplanten Dachgeschossausbaus wird ein neuer Personenlift errichtet, eine Zentralheizung mittels Wärmepumpe installiert sowie das Stiegenhaus umfassend revitalisiert. Diese Maßnahmen sorgen für eine nachhaltige Verbesserung der Bausubstanz und erhöhen langfristig den Wert der gesamten Liegenschaft.

Details Wohnung:

Bei der angebotenen Einheit handelt es sich um eine 1-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 32 m², die vollständig generalsaniert übergeben wird.

Im Zuge der Sanierung wird ein modernes Badezimmer inklusive Bad und WC innerhalb der Wohnung errichtet. Die Raumaufteilung wird zeitgemäß gestaltet, sodass ein angenehmes und funktionales Wohngefühl entsteht.

Ausstattung nach Generalsanierung

Hochwertiger Echtholz-Dielenboden
Komplette Erneuerung der Strom- und Wasserleitungen
Neue Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung
Infrarot-Heizpaneele
Modernes Badezimmer mit großformatigen Fliesen
WC in der Wohnung
Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss am Gang (ehemaliges Gang-WC)

Lage:

Die Wohnung befindet sich im 17. Wiener Gemeindebezirk, Hernals, in unmittelbarer Nähe zum Clemens-Hofbauer-Park. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige und grüne Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Durch die nahegelegenen Straßenbahn- und Buslinien ist eine rasche Anbindung an die Innenstadt sowie an weitere Bezirke gewährleistet. Auch der Bahnhof Hernals und die U-Bahn-Linie U6 sind in wenigen Minuten erreichbar.

Der Clemens-Hofbauer-Park bietet eine angenehme Grünfläche zur Erholung und für Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustüre. Zusätzlich laden zahlreiche Cafés, Restaurants und kleine Geschäfte in der Umgebung zum Verweilen ein.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.
Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m
Kinder <500m
Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m
Sonstige
Geldautomat <500m
Bank

<500mPost <500mPolizei <1.000mVerkehrBus <500mU-Bahn
<1.000mStraßenbahn <500mBahnhof <1.000mAutobahnanschluss
<4.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 31.85m²

Zimmer: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 159.2m²

hwbklasse: Em²

fgeewert: 2.46m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 195000€

Kontaktinformationen

Vorname: Stefanie

Nachname: Stefanie

E-Mail: office@mast-immo.at