



Inserat ID: 226484

erstellt am : 18.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 599000€

Straße:

1170 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Petra Gepp

Tel:

gepp@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 87.77m<sup>2</sup>

## Lichtdurchflutete Dachgeschoss-Wohnung 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.

Die 3-Zimmer-Wohnung beeindruckt durch eine großzügige südseitige Terrasse mit herrlichem Stadt- und Fernblick ? ideal, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Der elegante Wohnbereich mit und die beiden Schlafzimmer mit hochwertigen Parkettboden schaffen ein stilvolles Ambiente. Die offene Wohnküche, ausgestattet mit modernen Geräten, lädt zu geselligen Abenden ein. Das Highlight bietet die 10 m<sup>2</sup> große Terrasse für sonnige und erholsame Stunden. Die hervorragende Lage bietet eine schnelle Anbindung an Bus, U-Bahn und Straßenbahn, sowie

eine direkte Verbindung zum Ruhegebiet Neuwaldegg.

Für Stauraum steht Ihnen ein großes, eigenes Kellerabteil im Keller zur Verfügung. 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.

Die Fotos mit Möblierung sind KI-generiert und nur Möblierungs-Vorschläge zur besseren Veranschaulichung.

Raumaufteilung:

1. DG

- Eingangsbereich
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- WC

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

## Eckdaten

Wohnfläche: 87.77m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

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: 599000€

Nebenkosten: 243.11€

## Kontaktinformationen

Vorname: Petra

Nachname: Gepp

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