



Oesterreich.Immobilien

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 159660

erstellt am : 29.06.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 330000€

Straße:

1170 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Petra Gepp

Tel:

gepp@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 74m²

4 Zimmer Altbau-Wohnung, zum Sanieren! im 17. Bezirk!



4 Zimmer Altbau-Wohnung mit Potential, im beliebten 17. Bezirk!

Diese 74 m² große Wohnung befindet sich in einem Eckzinshaus in einer ruhigen Wohnlage des 17. Wiener Gemeindebezirkes. Die Wohnung befindet sich in der 1. Etage eines typisch Wiener Altbaus mit herrlichen Ausblick auf den gegenüberliegenden. Sie betreten die Wohnung durch ein geräumiges Vorzimmer, von dem Sie zentral die weiteren Räumlichkeiten erreichen.

Die Wohnung verfügt über 4 Zimmer die viel Potential für eine Neugestaltung bieten. Das Highlight

ist der alte, historische Kachelofen im großen Wohnzimmer. Es gibt 3 weitere Zimmer, die sich gut als Schlafräume eignen oder auch teilweise zusammen gelegt werden können.

Die Küche befindet sich in einem extra Raum und bietet auch genug Platz für einen Essplatz. Das Badezimmer ist weiß verfließt und funktionstüchtig mit Dusche und Waschbecken ausgestattet. Eine separate Toilette ist vom Vorzimmer aus zu begehen.

Die Fenster in den Wohnräumen sind relativ neu und doppelt verglast, sie bieten einen herrlichen Grünblick auf den vis-a-vis gelegenen Clemens-Hofbauer-Park und der Kirche.

Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Lage, sondern auch viel Potential für eine gut aufgeteilte 4-Zimmer Wohnung mit Albtal-Flair zum Wohnen oder auch bestens zur Vermietung (WG-tauglich) geeignet.

Ein Lift ist bereits in Planung und wird demnächst eingebaut sowie das Stiegenhaus saniert.

Die Betriebskosten sind derzeit zirka Angaben und können sich noch etwas ändern aufgrund von geplanten Haus-Sanierungsmaßnahmen.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- großes Wohnzimmer
- 3 Schlafzimmer
- Küche
- Badezimmer mit Dusche
- WC

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.

Kontaktieren Sie gerne Frau Petra Gepp persönlich unter +43 660 201 89 47 sowie auch unter gepp@thurner-realitaeten.at. Unser Büro erreichen Sie unter office@thurner-realitaeten.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		<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: 74m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

Preisinformationen

Kaufpreis: 330000€

Nebenkosten: 250€

Kontaktinformationen

Vorname: Petra

Nachname: Gepp

E-Mail: gepp@thurner-realitaeten.at