



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 179052

erstellt am : 18.10.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 749000€

Straße: Hernalser Hauptstraße

1170 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

Wohnfläche: 123m²

2015 ausgebaute, helle Maisonette-Wohnung mit 2 Bädern | ~ 20 m² große, private Terrasse direkt auf Wohnebene | Nahe Elterleinplatz



IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Dachgeschoßwohnung ab sofort zum KAUF an:

Lichtdurchflutete, großzügige Maisonette Wohnung in Wien Hernals Nahe Elterleinplatz mit ca. 116 m² im Wohnungsinneren und ca. 20 m² großer, privaten Terrasse

HERZLICH WILLKOMMEN ...

Mit unserem 3D-Rundgang, dürfen wir Sie bereits vorab digital einladen, mit uns eine kleine Führung durch diese wunderschöne Immobilie zu machen und sich einen ersten Eindruck von diesem ganz besonderen Objekt zu machen:

>> 3D-Rundgang <<

ÜBER DIE WOHNUNG

FACTBOX

geräumiger Wohn-/Essbereich mit vollausgestatteter Küche
2 Schlafzimmer (2 weitere Zimmer möglich)
2 Badezimmer mit 2 WCs
ca. 20 m² Terrasse im 1. DG & kleine Terrasse im 2. DG
außenliegender Sonnenschutz (südseitig)
Fußbodenheizung
Kellerabteil

Die Wohnung befindet sich im 2015 ausgebauten 1. und 2. DG (= 4./5. Stock) in einem gepflegten Altbau im schönen und beliebten 17. Wiener Gemeindebezirk. Sie hat im Wohnungsinneren rd. 116 m² zuzüglich eines sehr großen Balkons und einer gemütlichen Terrasse und ist in einem äußerst gepflegten Zustand.

Die Wohnung bietet wunderschönen Eichenparkett und hochwertige Fliesenböden, elektrische Außenbeschattung (südseitig) und eine angenehme Fußbodenheizung.

UNTERE EBENE

Diese wunderschöne, lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung verfügt über zwei Eingangstüren. Der hauseigene Aufzug hält direkt bei Ihrem privaten, rund 20 m² großen Balkon, der eher wie eine Terrasse anmutet ? die Wohnung ist somit barrierefrei erreichbar. Alternativ kann sie auch über den Eingang im 3. Stock betreten werden. Ein kompakter Vorraum öffnet sich zu einer Treppe, die direkt in die Wohnung hinaufführt.

In der unteren Wohnebene befindet sich eine optimal geschnittene, helle Wohnküche. Die L-förmige, voll ausgestattete Küche ist optisch leicht separiert und kann bei Bedarf auch problemlos erweitert werden ? Platz ist mit knapp 40 m² Fläche im Wohnbereich ausreichend vorhanden. Im Wohnzimmer befindet sich zudem ein Kaminanschluss.

Im hinteren Bereich der Wohnung ist derzeit das Esszimmer situiert, das sich aber auch vielseitig nutzen lässt. Durch das Einziehen einer Wand und einer Tür kann mit geringem baulichen Aufwand ein weiteres, separates Zimmer geschaffen werden.

Diese Ebene bietet außerdem ein modernes Badezimmer mit bodenebener Dusche, Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss, sowie ein Schlafzimmer mit rund 14 m² und großen

Fensterfronten, die für eine besonders angenehme Lichtstimmung sorgen.

OBERE EBENE

Über eine geschmackvolle Holzterrasse gelangt man in das obere Geschoss der Wohnung. Hier erwartet Sie eine traumhafte Galerie mit rund 27 m² ? aktuell als offener Raum gestaltet, könnte dieser Bereich bei Bedarf abgeteilt werden, um beispielsweise einen ruhigen Arbeitsplatz oder ein Gästezimmer zu schaffen. Von hier aus betreten Sie auch die kleine, feine Terrasse mit herrlichem Weitblick über die Dächer Wiens.

Auch auf dieser Ebene prägen bodentiefe Fenster das Raumgefühl und sorgen für viel Tageslicht sowie einen privaten Ausblick.

Das Obergeschoss verfügt zudem über ein weiteres Badezimmer mit Waschtisch, Weitblick-Badewanne, bodenebener Dusche und WC.

Beheizt wird das Objekt mittels Fußbodenheizung, welche von einer Gastherme gespeist wird.

Die monatliche Vorschreibung der Hausverwaltung beläuft sich aktuell auf rd. ? 568,-- und inkludiert Betriebskosten, Reparaturrücklage und Umsatzsteuer.

ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Das gepflegte Wohnhaus verfügt über ein zur Wohnung gehörendes, ca. 2 m² großes Kellerabteil.

Im gegenüberliegenden Haus kann ein Garagenstellplatz bei Bedarf für ca. ? 130,- /Monat angemietet werden.

Die Wohnung liegt sehr zentral auf der Hernalser Hauptstraße ? ein lebendiger Teil von Hernals mit bester Infrastruktur. Kulturell und sozial lebt der Bezirk von seiner unnachahmlichen und charmanten Mischung aus Alt- und Neubauten, guter Nahversorgung und urbanem Flair.

Öffentlich sind Sie hier gut angebunden: Die Straßenbahnlinie 43 hält in der Nähe und verbindet Sie unter anderem mit der U6-Station Alser Straße.

Die zukünftige U5-Verlängerung wird mit der neuen Station Elterleinplatz (Fertigstellung 2032-2035 geplant) eine direkte Verbindung mit der Wiener Innenstadt kreieren. Dadurch werden Sie künftig in nur etwa 11 Minuten von Hernals (Elterleinplatz) bis zum Karlsplatz gelangen.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs ? Supermärkte, Trafiken, Apotheken ? sind rund um die Hernalser Hauptstraße fußläufig erreichbar. Das Grätzl bietet eine Mischung aus bewährten Altbestand-Geschäften und neuen Betrieben, Cafés und Restaurants, was eine hohe Lebensqualität und kurze Wege garantiert.

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. **Infrastruktur / Entfernungen**
Gesundheit
Arzt <25m Apotheke <200m Klinik <75m Krankenhaus <800m Kinder <Schulen
Schule <125m Kindergarten <175m Universität <650m Höhere Schule <950m Nahversorgung
Supermarkt <75m Bäckerei <100m Einkaufszentrum <200m Sonstige
Geldautomat <100m Bank <100m Post <225m Polizei <300m Verkehr
Bus <100m U-Bahn <600m Straßenbahn <100m Bahnhof <600m Autobahnanschluss <3.250m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 123m²

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 23.9m²

hwbklasse: Am²

fgeewert: 0.81m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 749000€

Nebenkosten: 397.44€

Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

E-Mail: markus.verner@impuls-immobilien.at