



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 19945

erstellt am : 24.10.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 519000€

Straße:

1170 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Philipp Philipp

Tel:

[schneider@thurner-realitaeten.at](mailto:schneider@thurner-realitaeten.at)

Wohnfläche: 80.43m<sup>2</sup>

## **TRAUMHAFTE 2-Zimmer-Dachgeschoss-MAISONETTE mit Freifläche in 1170 Wien!**



**WUNDERSCHÖNE Dachgeschoss-Maisonette mit Dachterrasse: freier Mietzins!**

Diese äusserst sonnige 80m<sup>2</sup> DG-Wohnung wird für ? 519.000.- angeboten und befindet sich in einem frisch sanierten Eckzinshaus in einer ruhigen Wohnlage des 17. Wiener Gemeindebezirkes. Das Apartment befindet sich im Dachgeschoss eines modernen Stiegenhauses und ist mittels Personenaufzuges erreichbar. Sie betreten die Wohnung durch einen großen Vorraum, welcher Sie zum ruhigen Schlafzimmer begleitet. Ebenfalls aus dem Eingangsbereich ist das moderne

Badezimmer mit Badewanne, der Abstellraum und das WC begehbar. Im oberen Stock dieser charmanten Maisonette befindet sich der helle und lichtdurchflutete Wohn- und Küchenbereich. Die Küche ist mit einer vollausgestatteten Küchenzeile bestückt. Dieses Geschoss verfügt über eine Terrasse, welche zum Innenhof hin ausgerichtet ist und für entspannte Stunden im Freien einlädt. Die großzügig eingesetzten Glasflächen sorgen für Sonnenstrahlen in Ihrem Wohnzimmer.

Weiteren Stauraum bietet das der Wohnung zugeordnete Kellerabteil.

Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Lage, sondern auch den Komfort eines modernen und komfortablen Zuhauses. Nutzen Sie die Gelegenheit und kommen Sie vorbei, es lohnt sich!

Raumaufteilung:

1. DG

- Eingangsbereich
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- WC
- Abstellraum

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.

Im Stadtteil Hernals befinden sich außerdem zahlreiche Cafés und Restaurants und auch der beliebte, aufstrebende Kutschkermarkt. Unweit entfernt liegt der Frederic-Morton-Park, oder auch der direkt mit der fußläufig entfernten Straßenbahn angebundene Neuwaldegger Park, welche zu schönen Spaziergängen und diversen Freizeitaktivitäten einladen. Auch die nahegelegenen öffentlichen Frei- und Hallenbäder sorgen für weitere sportliche Unternehmungen.

Durch die U5 Erweiterung in Richtung Hernals 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.

Kontaktieren Sie gerne Herrn Ing. Philipp Schneider persönlich unter +43 660 222 98 25 sowie auch unter [schneider@thurner-realtaeten.at](mailto:schneider@thurner-realtaeten.at). Unser Büro erreichen Sie unter [office@thurner-realtaeten.at](mailto:office@thurner-realtaeten.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. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;500m Krankenhaus &lt;1.000m Kinder  
&lt;500m Schulen Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;1.500m Höhere  
Schule &lt;1.000m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei  
&lt;500m Einkaufszentrum &lt;500m Sonstige Geldautomat &lt;500m Bank  
&lt;500m Post &lt;500m Polizei &lt;500m Verkehr Bus &lt;500m U-Bahn  
&lt;1.000m Straßenbahn &lt;500m Bahnhof &lt;1.000m Autobahnanschluss  
&lt;3.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 80.43m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 72m<sup>2</sup>

fgeewert: 1.59m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 519000€

Nebenkosten: 222.78€

## Kontaktinformationen

Vorname: Philipp

Nachname: Philipp

E-Mail: [schneider@thurner-realtaeeten.at](mailto:schneider@thurner-realtaeeten.at)