



**Oesterreich.Immobilien**

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 180793

erstellt am : 22.10.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 235000€

Straße:

1170 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Petra Gepp

Tel:

gepp@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 43m<sup>2</sup>

### Charmante - 2 Zimmer Altbau-Wohnung, vis-a-vis Park, im 17. Bezirk!



Helle- 2 Zimmer Altbau-Wohnung mit Grünblick - im beliebten 17. Bezirk!

Diese 43 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich in einem Eckzinshaus in einer ruhigen Wohnlage des 17. Wiener Gemeindebezirkes. Die Wohnung befindet sich in der 3. Etage eines typisch Wiener Altbaus mit herrlichen Ausblick auf den gegenüberliegenden Clemens-Hofbauer-Park. Sie betreten die Wohnung durch ein geräumiges Vorzimmer mit integrierter Einbauküche, die mit allen nötigen Geräten (inkl. Geschirrspüler) bestens ausgestattet ist.

Alle Räumlichkeiten verfügen über Fenster so dass die Wohnung sehr hell und lichtdurchflutet erstrahlt und ein sehr gemütliches Wohnambiente verleiht. Die perfekte Aufteilung mit einem großen Wohnzimmer - vis-a-vis vom Park mit herrlichem Grünblick und ein ruhiges Schlafzimmer,

das in den Innenhof ausgerichtet ist. Die Wohnung wurde vor fünf Jahren komplett saniert und wartet nun auf seinen neuen Besitzer, der diese charmante Altbauwohnung neu mit Leben erfüllt. Ein Lift ist bereits in Planung und wird demnächst eingebaut. Im Zuge des geplanten Dachgeschoßausbau wird das Haus revitalisiert, das Stiegenhaus saniert und eine Zentralheizung (Wärmepumpe) im Haus eingebaut für eine zukünftig, kosteneffiziente Heizung. Die Betriebskosten sind derzeit zirka Angaben und können sich noch etwas ändern aufgrund der geplanten Haus-Sanierungsmaßnahmen.

Die Wohnung ist derzeit noch bis Ende 2025 vermietet, jedoch käuflich ab sofort zu erwerben!

Raumaufteilung:

- Vorraum mit Fenster und Küche
- großes Wohnzimmer (vis-a-vis Park)
- Schlafzimmer hofseitig
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluß
- separates WC

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Straßenbahnlinie 42, 43 und 9
- U-Bahn U6 Alser Straße und Michelbeuern; U5 Elterleinplatz (noch in Bau)
- 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](mailto:gepp@thurner-realitaeten.at). Unser Büro erreichen Sie unter [office@thurner-realitaeten.at](mailto: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

## Eckdaten

Wohnfläche: 43m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 151.9m<sup>2</sup>

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

fgeewert: 2.46m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 235000€

Nebenkosten: 150€

## Kontaktinformationen

Vorname: Petra

Nachname: Gepp

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