



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 185582

erstellt am : 17.11.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 195000€

Straße:

1170 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 32m²

Kontaktinformationen:

Petra Gepp

Tel:

gepp@thurner-realitaeten.at

Neu sanierte Garconniere, vis-a-vis Park, zentral im 17. Bezirk!



NEU SANIERTE GARCONNIERE MIT ALTBAU-FLAIR, 17. BEZIRK!

Diese Garconniere mit 32 m² Wohnfläche bietet viel Potential zur liebevollen Neugestaltung! Die Wohnung befindet sich in der 3. Etage in einem Eckzinshaus in einer ruhigen Wohnlage des 17. Wiener Gemeindebezirkes. Das Haus ist im Stil eines typisch Wiener Altbaus mit herrlichen

Ausblick auf den gegenüberliegenden Park. Sie betreten die Wohnung durch den hellen Vorraum mit Fenster. Das neue Badezimmer mit Dusche und getrennten WC ist mit schönen, hellen Fliesen und Marken-Sanitäreinrichtung ausgestattet. Der große Wohnraum mit integrierter Küche (neue Anschlüsse vorhanden) verfügt über zwei große Fenster und ist sehr hell mit einem herrlichen Blick zur Mariengasse und Ecke Clemens-Hofbauer-Platz mit seinem schönen Park.

Die Wohnung wird komplett neu saniert übergeben und bietet viel Potential.

Ein Lift ist bereits in Planung und wird demnächst eingebaut. Im Zuge des geplanten Dachgeschoßausbau wird das Haus revitalisiert und das Stiegenhaus saniert. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Gastherme.

Diese Immobilie bietet Ihnen eine hervorragende Lage im Herzen des 17. Bezirkes und der neu geplanten U5 eine noch schnellere Anbindung in die Wiener Innenstadt.

Derzeit befindet sich diese Wohnung noch in Sanierung.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- großes Wohnzimmer
- Küche, kann ins Vorzimmer oder Wohnzimmer integriert werden
- Badezimmer mit 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 die Kanzlei die Kanzlei Vavrosky Heine Marth Rechtsanwälte GmbH zu einem Pauschalhonorar von 1,5% 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

<500mPost <500mPolizei <1.000mVerkehrBus <500mU-Bahn
<1.000mStraßenbahn <500mBahnhof <1.000mAutobahnanschluss
<4.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 32m²

Zimmer: 1

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 151.9m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 2.46m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 195000€

Nebenkosten: 70.4€

Kontaktinformationen

Vorname: Petra

Nachname: Gepp

E-Mail: gepp@thurner-realtaeten.at