



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 211226

erstellt am : 23.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 275000€

Straße:

1170 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Petra Gepp

Tel:

gepp@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 53.16m<sup>2</sup>

## Charmante 53m<sup>2</sup> Altbauwohnung, 2 Zimmer, neue Einbauküche & Lift



Charmante 2 Zimmer Wohnung im beliebten 17. Bezirk zu verkaufen!

Diese moderne 53m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich in einem frisch sanierten Eckzinshaus in einer ruhigen Wohnlage des 17. Wiener Gemeindebezirkes. Das Apartment befindet sich in der 1. Etage eines modernen Stiegenhauses und ist mittels Personenaufzuges erreichbar. Sie betreten die Wohnung durch einen großen Vorraum, welcher sie zentral zur sonnigen Wohnküche, sowie dem ruhigen Schlafzimmer begleitet. Die Wohnküche enthält eine vollausgestattete moderne Küchenzeile. Ebenfalls aus dem Eingangsbereich ist das Badezimmer mit Badewanne und WC begehbar.

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!

Durch die U5 Erweiterung in Richtung Hernals ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrssystem in Zukunft bestens gegeben!

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnküche mit vollausgestatteter Küchenzeile
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- 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. 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.

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@turner-realitaeten.at](mailto:gepp@turner-realitaeten.at). Unser Büro erreichen Sie unter [office@turner-realitaeten.at](mailto:office@turner-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: 53.16m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

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

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

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

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 275000€

Nebenkosten: 147.25€

## Kontaktinformationen

Vorname: Petra

Nachname: Gepp

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