



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 105285

erstellt am : 06.11.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 0€

Straße:

1170 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 53.67m<sup>2</sup>

Grundfläche: 58.42m<sup>2</sup>

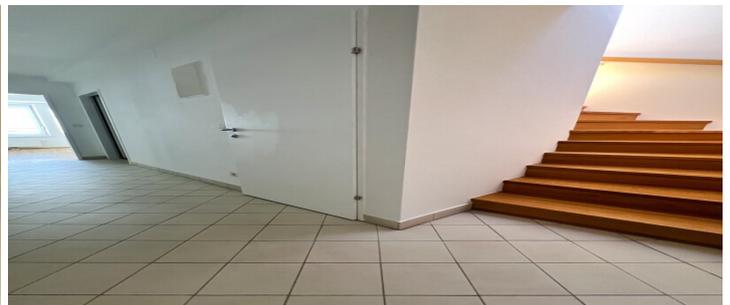
### Kontaktinformationen:

Petra Petra

Tel:

gepp@thurner-realitaeten.at

## 53m<sup>2</sup> Maisonette mit Terrasse & Wohnküche für 369.000 ?



2 Zimmer Maisonette mit schöner Aussicht und viel Licht

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im wunderschönen 17. Wiener Bezirk! Diese helle und stilvoll sanierte Maisonette bietet auf 53,67m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrt.

Im Dachgeschoss eines gepflegten Hauses erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Wohnbereich (im oberen Stockwerk der Wohnung) mit großen Fenstern, Terrassenzugang und herrlichen Parkettböden. Die moderne Einbauküche lässt keine Wünsche offen. Das stilvolle Badezimmer mit

hochwertigen Fliesen und einer komfortablen Badewanne lädt zum Entspannen ein.

Ein Highlight der Wohnung ist die Südostterrasse, die Ihnen einen herrlichen Ausblick bietet und zum Verweilen einlädt. Die praktische Aufteilung umfasst ein gemütliches Schlafzimmer sowie den Wohnbereich im oberen Stock.

Die zentrale Lage ermöglicht schnelle Anbindungen an Bus, U-Bahn und Straßenbahn. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote sind bequem erreichbar. Durch die U5 Erweiterung ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrssystem in Zukunft bestens gegeben!

Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns, Ihnen Ihr neues Zuhause persönlich zu zeigen!

Raumaufteilung:

1.DG:

- Vorraum
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC

2.DG:

- Wohnküche
- 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:

Im beliebten 17. Wiener Gemeindebezirk, liegt diese Wohnung in einer ruhigen Nebengasse, bei dennoch bester Nahversorgung. Diverse 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 liegen der Pezzlpark, 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.

Ein Stellplatz in der hauseigenen Garage kann für ? 25.000,- bis ? 30.000,- (Stapelparker/ Freistellplatz) erworben werden.

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. 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

Grundfläche: 58.42m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 53.67m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Gas,

Zimmer: 2

Bäder: 1

## Preisinformationen

Nebenkosten: 148.66€

## Kontaktinformationen

Vorname: Petra

Nachname: Petra

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