



Inserat ID: 213816

erstellt am : 07.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Kauf

Gesamtkosten:680000€

Straße:

1170 Wien,Hernals

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Boro Mitranic

Tel: +43 699 11694630

boro@immonestor.at

Wohnfläche: 103.03m<sup>2</sup>

## Neuer Preis! Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Garage | Wohnen auf höchstem Niveau in Wien



Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Garage - Wohnen auf höchstem Niveau in Wien

-----  
[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at) - Weitere ähnliche Immobilien finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2500 Euro für jeden Tipp kassieren!

-----

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung im begehrten 17. Bezirk! Diese elegante 4-Zimmer-Wohnung vereint großzügigen Wohnkomfort, stilvolle Ausstattung und eine ausgezeichnete Lage ? ein Zuhause, das sowohl durch seine Qualität als auch durch seine Details überzeugt.

Auf rund 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Ambiente mit durchdachter Raumaufteilung. Der offene Wohnbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Loggia ist das Herzstück der Wohnung und bietet Ihnen den perfekten Platz zum Entspannen und Genießen.

Ein besonderes Highlight: Der im Kaufpreis inkludierte Garagenplatz, der Ihnen komfortables Parken mitten in Wien garantiert.

Raumaufteilung im Detail:

Vorraum: ca. 8,85 m<sup>2</sup>, repräsentativer Empfangsbereich  
Wohnzimmer: ca. 31,77 m<sup>2</sup>, hell && großzügig, mit Kaminanschluss und Zugang zur Loggia  
2 Schlafzimmer: ca. 14,04 m<sup>2</sup> && ca. 11.86 m<sup>2</sup>, ruhig gelegen und vielseitig nutzbar  
Kinderzimmer/Esszimmer (aktuell offen zum Wohnzimmer gestaltet): ca. 9,60 m<sup>2</sup>  
Küche: ca. 6,50 m<sup>2</sup>, hochwertige Einbauküche (Bosch, Siemens, Neff) mit sämtlichen Elektrogeräten  
Vorraum zu Bad und Schlafzimmern: ca. 5,70 m<sup>2</sup>, praktischer Stauraum  
Gästebad: ca. 4,38 m<sup>2</sup>, mit Dusche && WC  
Bad: ca. 4,88 m<sup>2</sup>, mit Wanne, WC && Waschmaschinenanschluss  
Loggia: ca. 5,45 m<sup>2</sup>, nach Süden ausgerichtet für sonnige Stunden  
Kellerabteil: ca. 4 m<sup>2</sup>

Ausstattung && Highlights

Stilvolle Kombination aus Parkett && hochwertigen Fliesen

Loggia mit Südausrichtung für viel Licht && Lebensqualität

Kaminanschluss im Wohnzimmer

Ambientebeleuchtung in der gesamten Wohnung

Badezimmer mit eleganter Ausstattung

Hochwertige Sicherheitstüre (Adlo, 2020) mit 15-facher Tresorverriegelung && Brandschutz

Teilmöblierung im Kaufpreis enthalten

1 Garagenplatz inkludiert

Fahrradraum, Kinderwagenraum sowie Waschraum mit modernen Wasch- und Trockengeräten im Haus

Begrünter Gemeinschaftshof zur Mitbenutzung

Lage ? urban & amp; lebenswert

Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum AKH Wien / Michelbeuern. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs ? Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien ? sind fußläufig erreichbar. Einkaufszentren, Banken und Post sind ebenso in der Umgebung.

Dank U-Bahn, Straßenbahn und Bus genießen Sie eine schnelle und direkte Anbindung ins Wiener Stadtzentrum und darüber hinaus.

Kaufpreis: ? 680.000 (inkl. Teilmöblierung und 1 Garagenplatz)

BK: ca. ? 715,04 (inkl. USt., Garage, Rücklage, Heizung & amp; Warmwasser) ?  
effektiv durch Guthaben nur ca. ? 620,-.

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Finanzierungshilfe wird geboten.

-----  
? Als Erste(r) informiert!

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & amp; vor allen anderen Angebote erhalten:

service.immonestor.at  
-----

Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

Herr

Boro MITRANIC, akad. IM

Tel.: +43 699 / 11 69 46 30

E-Mail: boro@immonestor.at

Wagramerstraße 102, 1220 Wien

www.immonestor.at

NESTOR Immobilien GmbH & amp; Co KG

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen.

INVESTIEREN statt SPEKULIEREN!

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Die Möblierung und Dekoration in den Bildern kann teilweise durch Virtual Staging digital ergänzt worden sein und dient der besseren Veranschaulichung der Raumwirkung. Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - <https://service.immonestor.at/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;500m  
Krankenhaus &lt;1.500m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;1.000m  
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;3.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 103.03m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 70.4m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.39m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 680000€

Nebenkosten: 247.44€

## Kontaktinformationen

Vorname: Boro

Nachname: Mitranic

Tel.: +43 699 11694630

E-Mail: boro@immonestor.at