



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 181378

erstellt am : 29.10.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 419000€

Straße: Lacknergasse

1170 Wien, Hernals

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Helene Christiani

Tel:

christiani@feeling-home.at

Wohnfläche: 97.76m²

Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Kamin in aufstrebender & urbaner Lage!



IHR NEUES ZUHAUSE MIT ZUKUNFTSPERSPEKTIVE!

Entdecken Sie diese gepflegte Eigentumswohnung in einem stark aufstrebenden Bezirk Wiens! Diese lichtdurchflutete Wohnung im 4. Stock (mit Lift) bietet Ihnen großzügige Raumaufteilung und durchdachte Details:

RAUMKONZEPT

3 Zimmer mit flexibler Gestaltungsmöglichkeit
Wohnzimmer mit atmosphärischem offenem Kamin
Küche mit Einbauküche
2 Abstellräume
Badezimmer mit Badewanne
Separates WC

AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

Offener Kamin im Wohnzimmer ? für gemütliche Abende
Flexible Raumtrennung zwischen Küche und Wohnzimmer durch Holzregal (leicht entfernbar für offenes Wohnkonzept)
Hochwertige 2-fach verglaste Holzfenster (erneuert 2020)
Moderner Laminatboden
Sicherheitstür für Ihr Wohlbefinden

HARD FACTS

Gepflegter Gesamtzustand
Gaszentralheizung
Liebevoll angelegter, begrünter Innenhof
Kleiner Gemeinschaftsgarten mit Blumen ? eine grüne Oase
Kinderspielraum/Hobbyraum im EG
Waschküche
Fahrradraum
Garagenstellplatz eventuell über Hausverwaltung anmietbar

INFRASTRUKTUR

Ideale Lage: Supermärkte wie Billa, Natur & Reform, Aycan, Drogerien (BIPA, DM) und Bäckereien befinden sich in unmittelbarer Nähe, sowie alle erforderlichen Einrichtungen wie Banken, Postfilialen, Tankstellen, Trafiken, Apotheken und zahlreiche Ärzte (Allgemein-, Zahn-, Fach- Kinderärzte). Zahlreiche Restaurants, Bars und Cafés sind nur wenige Gehminuten entfernt. Außerdem gibt es einige Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen im Umkreis (drei verschiedene Kindergärten, Volks- sowie Mittelschulen).

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

Straßenbahnlinien 9, 43 Rosensteingasse in ca. 4 Gehminuten
Autobus-Linie 10A in ca. 680 m Gehdistanz, Hernalers, Wattgasse
U-Bahn-Linie U6 Alser Straße in ca. 15 Gehminuten

Lokalbahnhof Hernals in ca. 17 Gehminuten
Bauvorhaben U5

SONSTIGES

Diese Wohnung verbindet Wohnkomfort, solide Bausubstanz und exzellente Zukunftsaussichten ? Ihr neues Zuhause wartet auf Sie! Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser schönen Wohnung mit Potential begeistern!

KAUF-NEBENKOSTEN-ÜBERSICHT

Maklerhonorar: 3% zzgl. 20% USt.

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Kaufvertragserrichtung 1-3% plus USt. plus Barauslagen

Besichtigungen können jederzeit nach telefonischer oder schriftlicher Voranmeldung vereinbart werden! FEELING HOME freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Hinweis: Die Wohnung ist derzeit noch an eine WG vermietet und eine bestandsfreie Übernahme könnte mit 31.12.2026 erfolgen! Zu der vorzeitigen Vertragsauflösung gibt es derzeit Verhandlungsgespräche.

Nutzen Sie die Gelegenheit und profitieren Sie zudem von der Gebührenbefreiung seit 1.04.2024 (1,1% Grundbuch-Eintragungsgebühr, 1,2% Eintragungsgebühr der Pfandurkunde bis EUR 500.000,- KP) beim Kauf vom Eigenheim! Sie sparen diese Gebühren im Zeitraum vom 01. Juli 2024 bis 30. Juni 2026 und profitieren schon jetzt davon! In der neuen Wohnung melden Sie für die nächsten fünf Jahre Ihren Hauptwohnsitz an.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können.

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter christiani@feeling-home.at.

»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich sehr gern danach!«

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
<250m Apotheke <250m Klinik <250m Krankenhaus <1.250m Kinder
< Schulen
Schule <250m Kindergarten <250m Universität <1.250m Höhere
Schule <1.250m Nahversorgung
Supermarkt <250m Bäckerei
<250m Einkaufszentrum <250m Sonstige
Geldautomat <250m Bank
<250m Post <250m Polizei <250m Verkehr
Bus <250m U-Bahn
<1.000m Straßenbahn <250m Bahnhof <1.250m Autobahnanschluss
<3.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 97.76m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 61.9m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.15m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 419000€

Nebenkosten: 233.5€

Kontaktinformationen

Vorname: Helene

Nachname: Christiani

E-Mail: christiani@feeling-home.at