

Inserat ID: 184342

erstellt am : 15.11.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 880000€

Straße:

1170 Wien, Hernals

Wien Österreich

## Kontaktinformationen:

Boro Mitranic

Tel: +43 699 11694630

boro@immonestor.at

Wohnfläche: 103.03m<sup>2</sup>

## 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 & 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: ? 880.000 (inkl. Teilmöblierung und 1 Garagenplatz)BK: ca. ?  
715,04 (inkl. USt., Garage, Rücklage, Heizung & Warmwasser) ? effektiv durch Guthaben nur ca. ?  
620,-.Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Finanzierungshilfe wird geboten.

-----? Als Erste(r) informiert!Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor  
allen anderen Angebote erhalten: [service.immonestor.at](https://service.immonestor.at)-----

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

HerrBoro MITRANIC, akad. IMTel.: +43 699 / 11 69 46 30E-Mail:

[boro@immonestor.at](mailto:boro@immonestor.at)Wagramerstraße 102, 1220 Wien[www.immonestor.at](https://www.immonestor.at)

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Alle Angaben basieren allein 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 NACHWEISPFLICHT 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 / EntfernungenGesundheitArzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 103.03m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: 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: 880000€

Nebenkosten: 247.44€

## Kontaktinformationen

Vorname: Boro

Nachname: Mitranic

Tel.: +43 699 11694630

E-Mail: boro@immonestor.at