

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



Elmar Zeisel

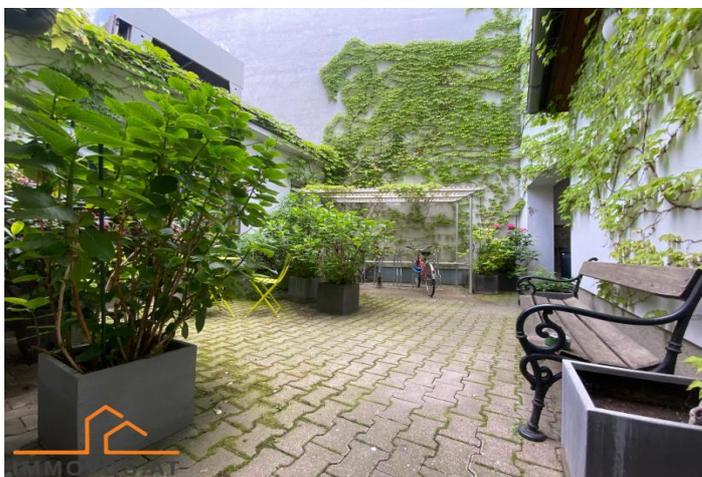
☎ +43 660 / 537 92 98

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ zeisel@immovos.at

Datum: 09. 05. 2024

ZENTRAL, VIELSEITIG UND ERSCHWINGLICH // DG-MAISONETTE MIT CHARME MITTEN AUF DER HERNALSER HAUPTSTRASSE



ÜBERBLICK

Objekt ID:	45580
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 17.,Hernals
Ort:	Wien 17.,Hernals
Verkehrsanbindung:	9, 42, 43, N43
KOSTEN	
Preis:	€ 399.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 215,41
sonst. Kosten (ex. USt):	€ 112,27
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 349,22
Provision:	3% (zzgl. 20% USt)

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 124,05 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab: ab sofort
Baujahr: 1870, 2011

Willkommen zu dieser einzigartigen Wohnmöglichkeit im Herzen von Hernals – perfekt für all jene, die das pulsierende Stadtleben schätzen und nach einer großzügigen, zentralen und sofort beziehbaren Wohnung suchen. Diese Dachgeschossmaisonette im 2. Stock (ohne Lift) einer Wohnhausanlage mit nur 6 Parteien erstreckt sich über zwei Ebenen auf großzügigen 124 m² und bietet eine geschickte Raumaufteilung, die sich optimal an Ihre Bedürfnisse anpasst.

Die 1. Ebene der Wohnung offenbart 3 getrennt begehbare Schlafzimmer, die genügend Raum für Privatsphäre bieten. Ein zusätzlicher Schlafraum auf der Dachgalerie vervollständigt die Schlafmöglichkeiten. Auf Ebene 1 finden Sie auch das Badezimmer mit Badewanne und Handwaschbecken sowie ein separates WC. Praktischerweise befindet sich hier auch ein Waschmaschinenanschluss.

Die Küche ist gepflegt und mit modernen Geräten

Zimmer:	4
Geschosse:	3
Stockwerk:	2, 3
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Alter:	Altbau
Heizung:	Etagenheizung
Befeuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	110,3 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	1,76
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Einbauküche	✓
Küche offen	✓
Teilmöbliert	✓
Klimaanlage	✓
Fahrradraum	✓
Isolierfenster	✓

ausgestattet, darunter ein Induktionsherd, Backofen, Dunstabzugshaube, großer Kühl-/Gefrierschrank und Geschirrspüler. Von hier aus führt der offene Koch- und Essbereich über eine charmante Holzterrasse auf die Dachgalerie. Dieser luftige Raum erstreckt sich über fast 50 m² und kann als Wohn- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Zusätzlich gibt es hier einen privaten Schlafbereich. Die klimatisierte Dachgalerie profitiert einem weichen Nord-Ost-Licht, das durch die angenehme Entfernung zu den gegenüberliegenden Gebäuden verstärkt wird und bietet eine angenehme Atmosphäre. Die Fenster sind mit inneren Beschattungen ausgestattet, die das Ambiente regulieren.

Der revitalisierte Altbau aus dem Jahr 2011, in dem auch das Dachgeschoss ausgebaut wurde, präsentiert sich in bestem Zustand und wird sorgfältig gepflegt. Der kleine begrünte Innenhof bietet überdachte Fahrradabstellplätze für Eigentümer.

Diese Wohnung ist für Stadtliebhaber, Paare und Familien mit älteren Kindern gedacht, die die Vorzüge des Stadtlebens schätzen und sich in einer großzügigen und durchdachten Wohnung wohl fühlen. Die Nähe zu Verkehrsanbindungen, Geschäften und Erholungsgebieten macht diese Wohnung zu einer bemerkenswerten Gelegenheit für all jene, die nach einem urbanen Lebensstil suchen.

Lage:

Die zentrale Lage der Wohnung ist unschlagbar. Straßenbahnlinien 9 und 43 bieten direkte Verbindungen zum Westbahnhof und zum Schottentor im 1. Bezirk. Die geplante U-Bahnlinie U5, die bis Ende 2026 in der Nähe halten wird, verspricht zusätzliche Aufwertung der Lage.

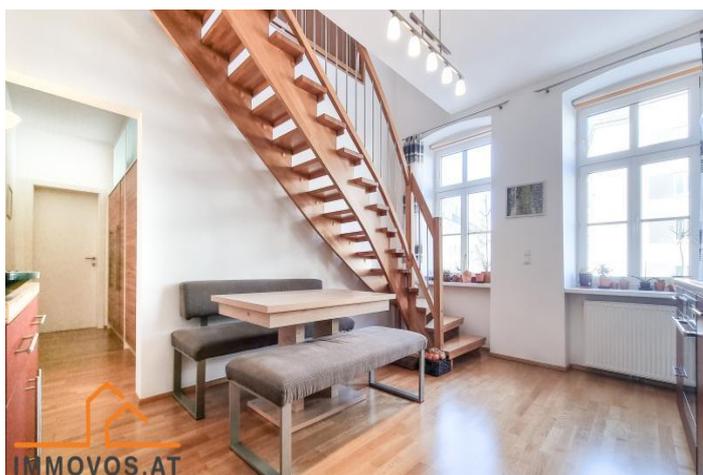
Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Grünerholungsgebiete Schwarzenbergpark und Pötzleinsdorfer Schlosspark sind schnell erreichbar und bieten eine Auszeit vom urbanen Trubel.

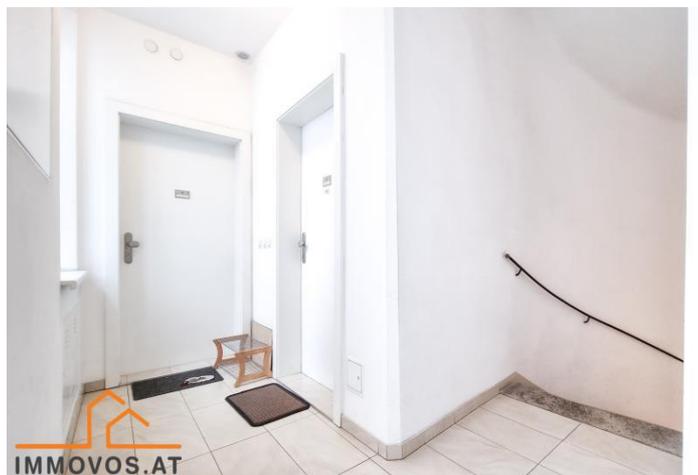
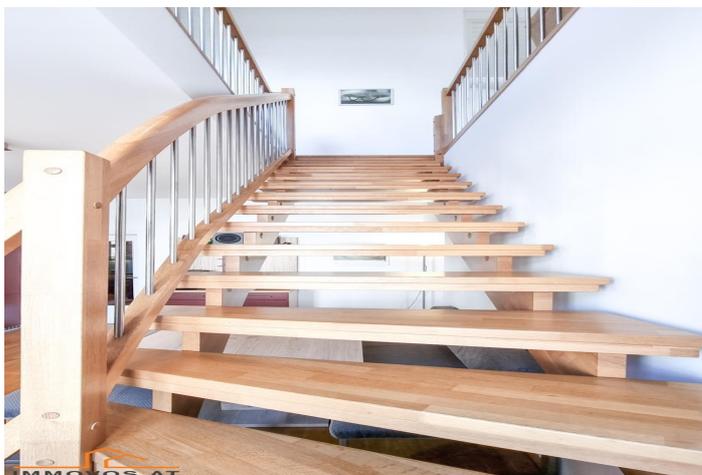
Kaufpreis:

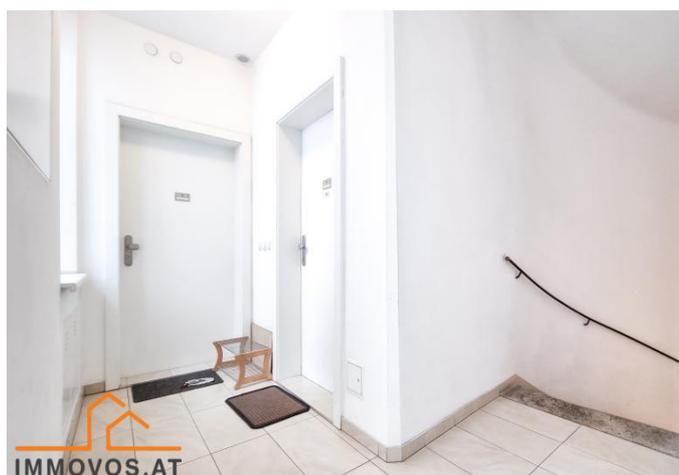
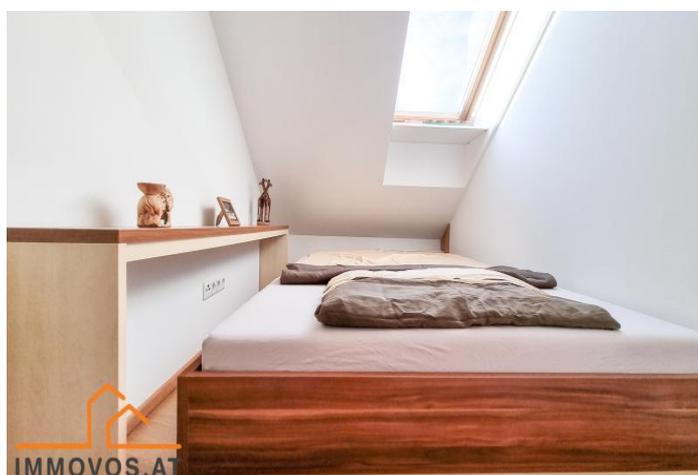
Der Kaufpreis beläuft sich auf 399.000,00 €
Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt.

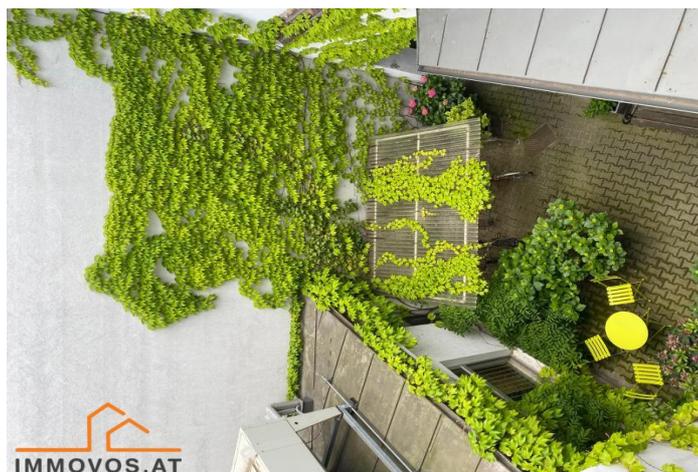
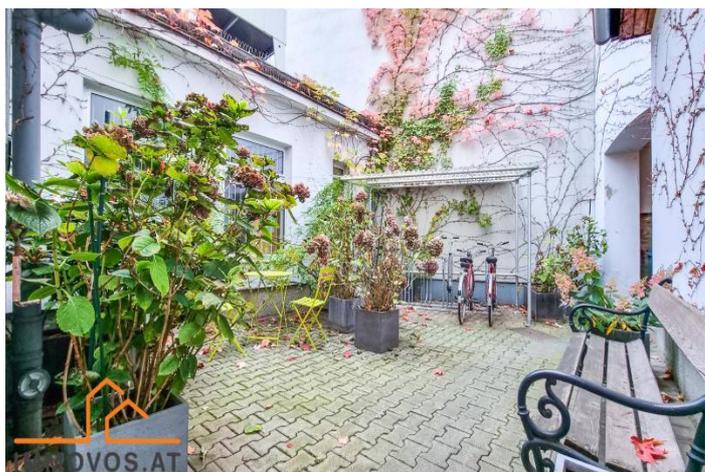
Sie benötigen weitere Informationen oder wollen gleich

eine Besichtigung vereinbaren? Herr Elmar Zeisel steht Ihnen gerne unter +43 660 537 92 98 oder unter zeisel@immovos.at zur Verfügung!







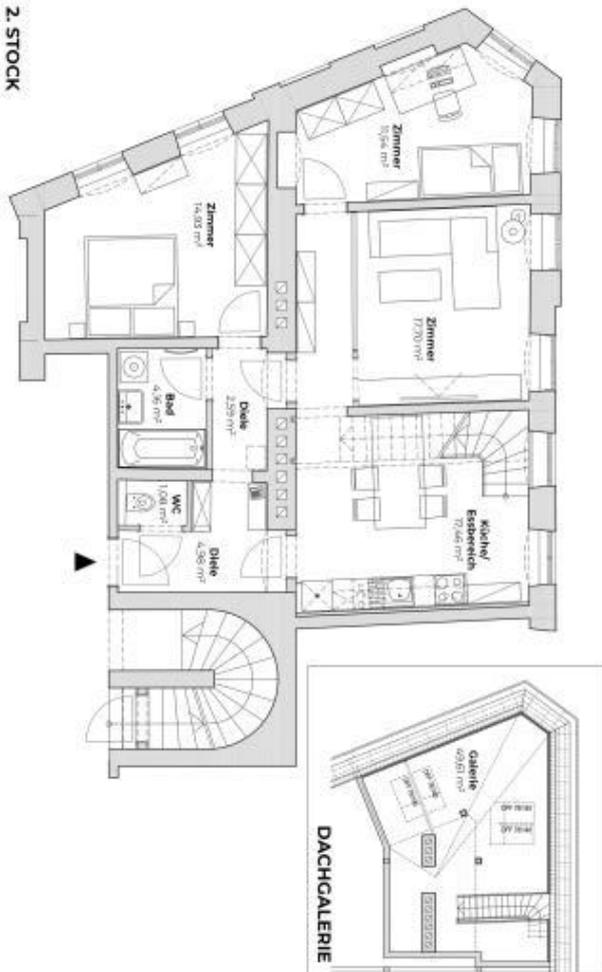


Plan

17. Hernals
Dachgeschoss-Maisonette

Elmar Zeisel
Immobilienmakler
+43 (0) 660 537 92 98
zeisel@immovos.at

Sulman Magomadov
Immobilienmakler
+43 (0) 664 75 55 1111
magomadov@immovos.at



2. STOCK
IMMOVOS.AT

Hinweis: Grundriss ist nicht maßstäblich. Die Ausstattung ist nur exemplarisch und dient nur zur Veranschaulichung.