

## **Charmante Wohnung mit Sanierungspotenzial unweit S-Bahn Hernalds**



**Objektnummer: 5570/232**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hernalser Hauptstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	55,46 m²
Nutzfläche:	55,46 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 160,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,62
Kaufpreis:	198.970,00 €
Betriebskosten:	169,15 €
USt.:	16,92 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

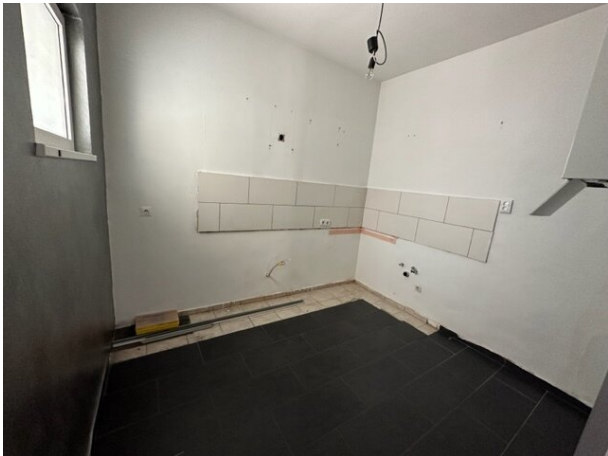
### Dominik Kirschner

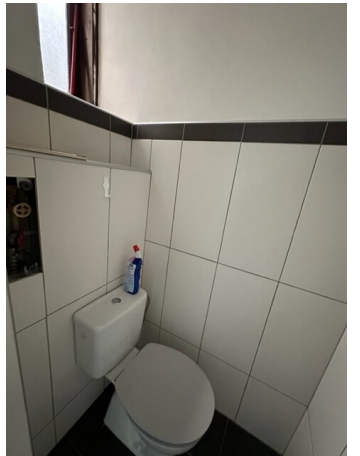
Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

T +43 6605195782

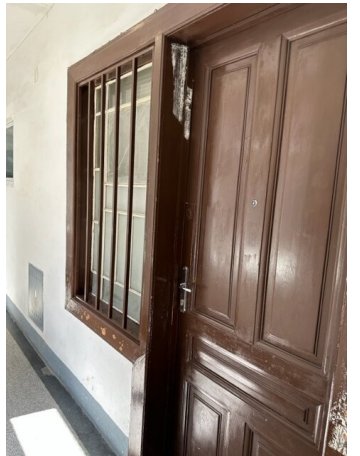
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













## Objektbeschreibung

Die angebotene Wohnung befindet sich im 3. Stock (ohne Lift) eines charmanten Altbauhauses im 17. Bezirk Wiens, genauer gesagt auf der Hernalser Hauptstraße. Die Immobilie verfügt über 3 Zimmer und ist ideal für Paare oder kleine Familien geeignet.

Das zum Verkauf stehende Objekt bietet jedoch einen schönen Ausblick und ist dank großer Fenster sehr hell und lichtdurchflutet. Die Beheizung erfolgt über eine Therme, die sich in der Wohnung befindet und die Radiatoren mit Wärme versorgt. Dadurch ist eine individuelle Regulierung der Raumtemperatur möglich.

Die Wohnung ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet somit die Möglichkeit, sie nach den eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten. Die hohen Decken sorgen für ein großzügiges Raumgefühl. Die Lage der Wohnung ist ruhig (in den Innenhof ausgerichtet) und dennoch gut an den öffentlichen Verkehr angebunden.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass der tägliche Bedarf bequem gedeckt werden kann. Insgesamt bietet die Wohnung viel Potenzial und eine attraktive Lage für alle, die gerne in einem Altbau wohnen und die Möglichkeit haben möchten, Ihre eigenen Wohnträume zu verwirklichen.

Gerne sind wir Ihnen behilflich eine passende Finanzierung für Ihre Wunschimmobilie zu ermöglichen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und Ihnen diese Wohnung vorstellen zu dürfen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m



**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap