

## **Wunderbarer Stilaltbau- 5 Zimmer-Wohnung in tollem Haus**



**Objektnummer: 5570/491**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hernalser Hauptstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	102,47 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	102,47 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>F</b> 139,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	398.790,00 €
Betriebskosten:	215,18 €
USt.:	21,52 €
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

Diese großzügige 5-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in der begehrten 17. Bezirk und bietet Ihnen auf 100,7 m<sup>2</sup> eine Vielzahl von Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Mit diesem Kaufpreis erwerben Sie nicht nur eine Wohnung, sondern ein Zuhause, das darauf wartet, von Ihnen neu erweckt zu werden. Die Wohnung, die sich im 2. Obergeschoss eines charmanten Altbaus befindet, bietet Ihnen mit ihren 5 Zimmern ausreichend Platz für Ihre Familie oder Ihr Homeoffice.

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig, was Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihre ganz persönlichen Wohnräume zu verwirklichen. Stellen Sie sich vor, wie Sie die hellen Räume mit Flügel- und Stuckelementen nach Ihren Wünschen gestalten! Die bereits vorhandene Einbauküche bietet Ihnen eine solide Grundlage, während die Kombination aus Fliesen und Parkettböden sowohl stilvoll als auch funktional ist.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und lädt zum Entspannen ein. Auch die separate Toilette sorgt für zusätzlichen Komfort. Die Flügeltüren verleihen der Wohnung einen eleganten Charme, der das Flair des Altbaus unterstreicht.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent – Sie erreichen Bus, U-Bahn, Straßenbahn und auch den Bahnhof in kürzester Zeit. Damit sind Sie bestens vernetzt und können Wien optimal erkunden.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die Ihren Alltag bereichern werden. In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten. Für den Einkauf des täglichen Bedarfs stehen Ihnen Supermärkte und eine Bäckerei zur Verfügung. Das nahegelegene Einkaufszentrum sorgt dafür, dass Sie alles, was Sie brauchen, bequem fußläufig erreichen können.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, eine renovierungsbedürftige Wohnung in einem der aufstrebendsten Stadtteile Wiens zu erwerben. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie, wie Sie hier in Wien Ihren Wohnraum verwirklichen können!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap