

Wien Hernals: 86 m² Raumwunder - Stadtleben & Ruhe vereint, Raumreserve inklusive!



Objektnummer: 8014/296

Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,08 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 114,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,23
Kaufpreis:	345.000,00 €
Betriebskosten:	203,40 €
USt.:	20,34 €

Ihr Ansprechpartner

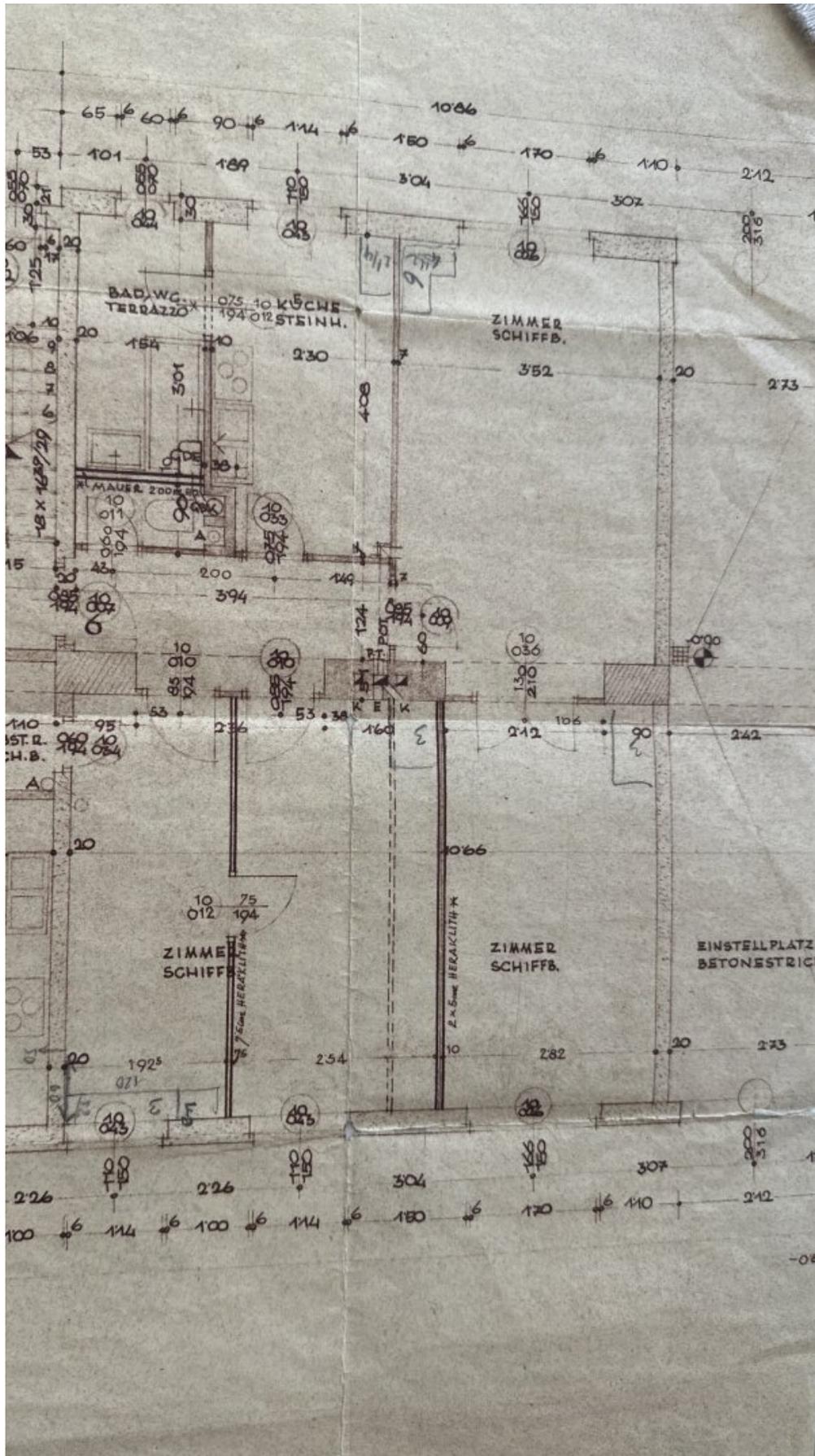


BA Rafaela Simic

FiFu24 Immobilien GmbH
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien
1100 Wien

T +43 6763802529
H +43 6763802529

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



Objektbeschreibung

Eckdaten:

Kaufpreis: 345.000 €

Wohnfläche: ca. 80,08 m²

Baujahr: 1960 – gepflegter Neubau

Highlights dieser Immobilie

? **Zentral begehbare 80,08 m² Wohnfläche** – optimal für Familien, Paare oder als WG

? **Großes Wohnzimmer** mit Möglichkeit zur Raumteilung – schaffen Sie ein weiteres Zimmer nach Ihren Bedürfnissen!

? **Helle Räume** mit großzügigen Fensterflächen

? Gepflegter Zustand mit **Laminatböden** und Einbauküche

? **Ruhige Lage** in einer beliebten Wohngegend

Gestalten Sie Ihr Zuhause

Diese Wohnung überzeugt nicht nur mit ihrer Größe und dem durchdachten Grundriss, sondern auch mit ihrer Flexibilität.

Das aktuell offene, großzügige Wohnzimmer (ursprünglich 2 Räume) bietet die Möglichkeit, bei Bedarf ein zusätzliches Zimmer abzutrennen – ideal für ein Homeoffice, Kinderzimmer oder Gästezimmer.

Top-Lage im 17. Bezirk

- Ruhige Seitenstraße mit bester Infrastruktur
- Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie fußläufig erreichbar
- Naherholungsgebiete und Freizeitangebote in der Nähe

Kosten im Überblick

- **Kaufpreis:** 345.000 €
- **Monatliche Kosten:**
 - Betriebskosten: ca. 223,74 €
 - Reparaturrücklage: ca. 87,64 €

Das Besondere

Diese Wohnung bietet nicht nur viel Raum – sondern auch Raum für Ihre Ideen. Mit geringem Aufwand kann der Grundriss wieder verändert werden, um ein zusätzliches Zimmer zu schaffen. Ein echtes **Potenzial-Plus**, das Sie selten finden!

Besichtigung & Kontakt

Erleben Sie das Potenzial dieser Wohnung live bei einer persönlichen Besichtigung. Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

? **Rafaela Simic, BA**

Konzessionierte Immobilienmaklerin

? 0676 3802529

? r.simic@immofuchsgruppe.com

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap