

**Erstbezug in 1170 Wien: 3-Zimmer-Wohnung mit  
Fußbodenheizung, Klimaanlage und Aufzug!**



**Objektnummer: 271544317**

**Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schellhamnergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	1950
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	68,77 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	130,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,30
Kaufpreis:	399.990,00 €
Betriebskosten:	161,88 €
Sonstige Kosten:	86,92 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI. Ana Putric**

Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 17 T 10  
1010 Wien









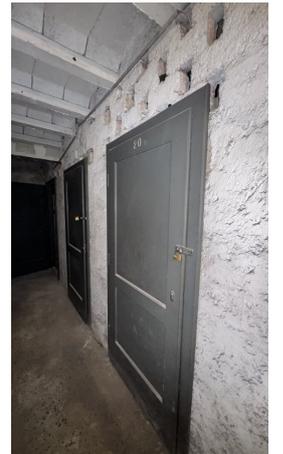














MASSE NICHT VERBINDLICH | DARGESTELLTE EINRICHTUNG NUR ZUR VERANSCHÄULICHUNG UND MUSS NICHT DEM TATSÄCHLICHEN ZUSTAND ENTSPRECHEN



---

Schellhamnergasse 3, 1170 Wien

TOP 20

---

NUTZFLÄCHE ca.:

69,00m<sup>2</sup>

1m

---

# Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

willkommen in Ihrem neuen Zuhause im 17. Bezirk Wiens!

Diese moderne Wohnung verbindet urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität – perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien.

Mit **ca. 68,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einem durchdachten Grundriss bietet sie Komfort und Funktionalität in einem.

## Highlights im Überblick:

- **Erstbezug** – moderne Ausstattung auf dem neuesten Stand
- **4. Etage mit Grünblick** – ruhige Aussicht ins Grüne
- **Große Fenster** – viel Tageslicht und eine helle Wohnatmosphäre
- **3 Zimmer** – flexibel nutzbar als Schlaf-, Wohn- oder Arbeitsräume
- **Hochwertige Materialien** – Fischgrätparkett, großformatige Fliesen
- **Moderne Sanitärausstattung** – zeitgemäße Dusche
- **Fußbodenheizung** – angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit

Ein durch und durch stimmiges Gesamtpaket in einer attraktiven Lage – wir freuen uns, Ihnen diese Immobilie näher vorstellen zu dürfen.

Eine Besichtigung kann jederzeit gerne vereinbart werden!

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

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 <500m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap