

Zuhause in Hernals – mit Stil und Substanz.



Objektnummer: 25710

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	75,89 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 75,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	150.000,00 €
Betriebskosten:	147,08 €
USt.:	16,27 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

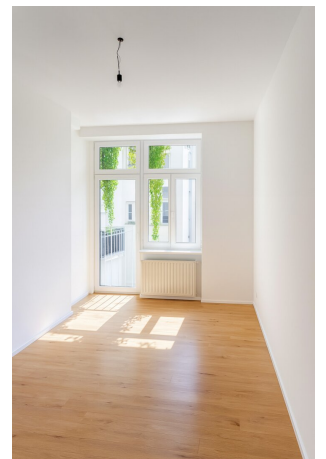
Ihr Ansprechpartner

Eszter Virasztó

WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 703

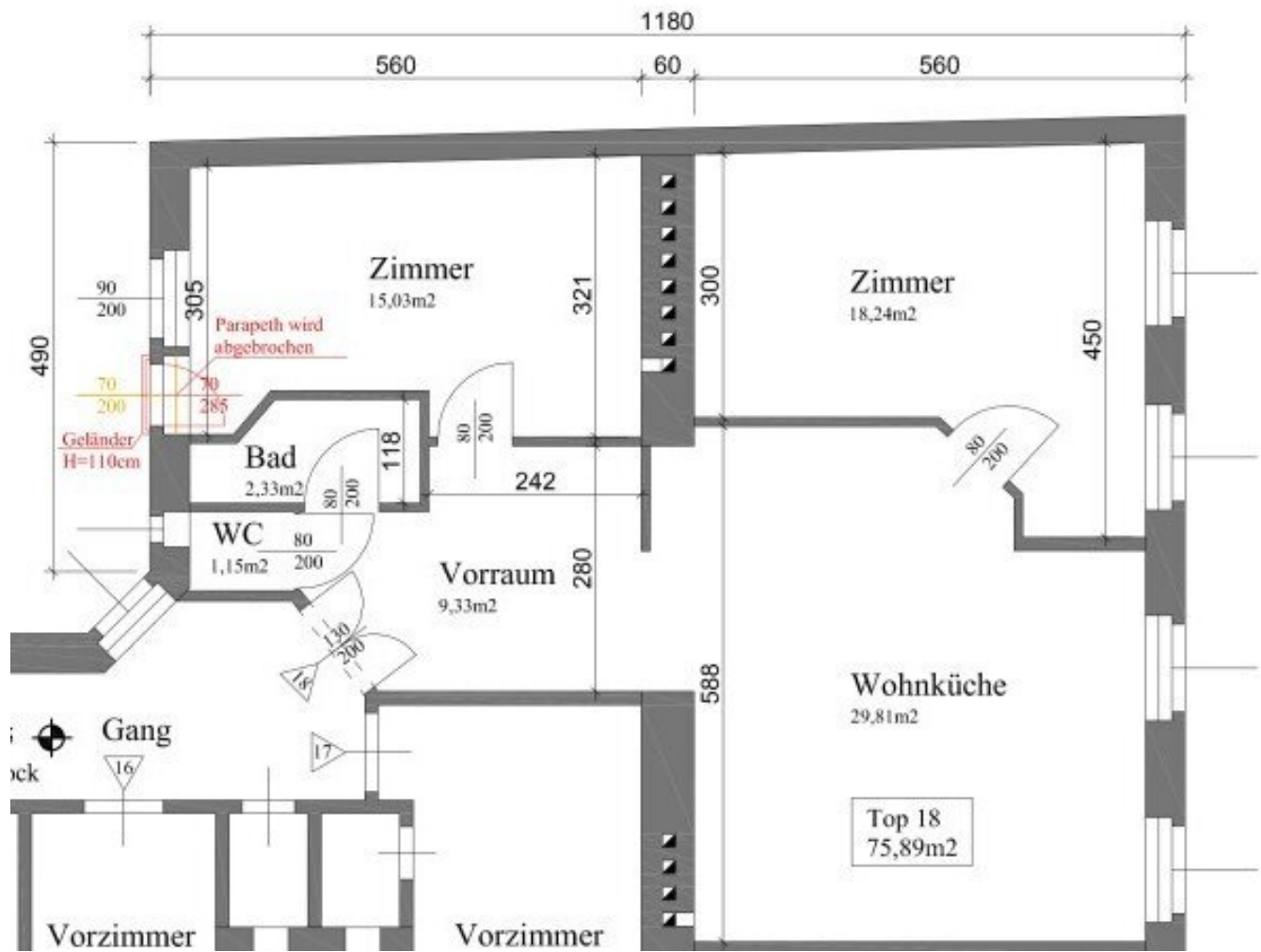
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Zuhause in Hernals – mit Stil und Substanz.

Diese schöne Altbauwohnung im zweiten Stock eines klassischen Wiener Wohnhauses überzeugt durch großzügige Raumaufteilung, viel Licht und eine Atmosphäre, die sofort ein Gefühl von „Hier passt's“ auslöst.

Mit drei hellen Zimmern, klarer Struktur und eleganten Details bietet diese Wohnung die ideale Basis für ein stimmiges Leben – ob als Paar, kleine Familie oder WG.

Die Eckdaten:

- ca. **75 m² Wohnfläche**, gut geschnitten
- **3 helle Zimmer** mit klassischem Altbauflair
- **Hohe Decken**, schöne Proportionen
- **Edler Parkettboden**, weiße Wände, stilvolle Klarheit
- **Modernes Bad** mit Dusche & Handtuchheizung
- **Separates WC**
- **Gasetagenheizung**
- **Kabel/SAT/Internet vorhanden**
- **Unmöbliert** – bereit für Ihre Ideen

Das Umfeld – alles da, alles nah.

- Öffentliche Verkehrsmittel in Gehdistanz: Straßenbahn, Bus, S-Bahn
- **Zukünftige U5-Anbindung** (voraussichtlich ab 2029)
- Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Schulen, Kindergärten ums Eck
- Kongresspark & Grünraum in Reichweite

- Haus im gepflegten Zustand, Stiegenhaus wird derzeit aufgewertet

?? Bieterverfahren – Ihre Chance zum fairen Preis.

Diese Wohnung wird **nicht zu einem Fixpreis**, sondern im **Bieterverfahren** verkauft.

Ablauf:

- **Startpreis: € 150.000**
- **Abgabe Ihres Kaufangebotes bis spätestens 15. August 2025**
- Schriftliche Angebotsabgabe per E-Mail oder Post
- Nach Ende der Frist: **Zuschlag an den Bestbieter**, unter Vorbehalt der Zustimmung des Eigentümers

? Hinweis: Das Bieterverfahren ist keine Auktion. Der Eigentümer ist nicht verpflichtet, ein Angebot anzunehmen.

? Ein Zuhause, das auf Sie wartet.

Diese Wohnung vereint Lage, Stil und Substanz – jetzt sind Sie dran.

Besichtigen. Angebot abgeben. Einziehen.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap