

## **Dachgeschosswohnung mit Weitblick in 1160 Wien mit Lift & Einbauküche!**



**Objektnummer: 7690/77**

**Eine Immobilie von Knauss Immobilien & Investment**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1160 Wien                               |
| Baujahr:                      | 2008                                    |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 92,08 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3,50                                    |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 2                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 53,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>B</b> 0,88                           |
| Kaufpreis:                    | 549.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 203,06 €                                |
| USt.:                         | 20,31 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Fabian Knauss**

Knauss Immobilien & Investments  
Feldgasse 15  
2463 Gallbrunn





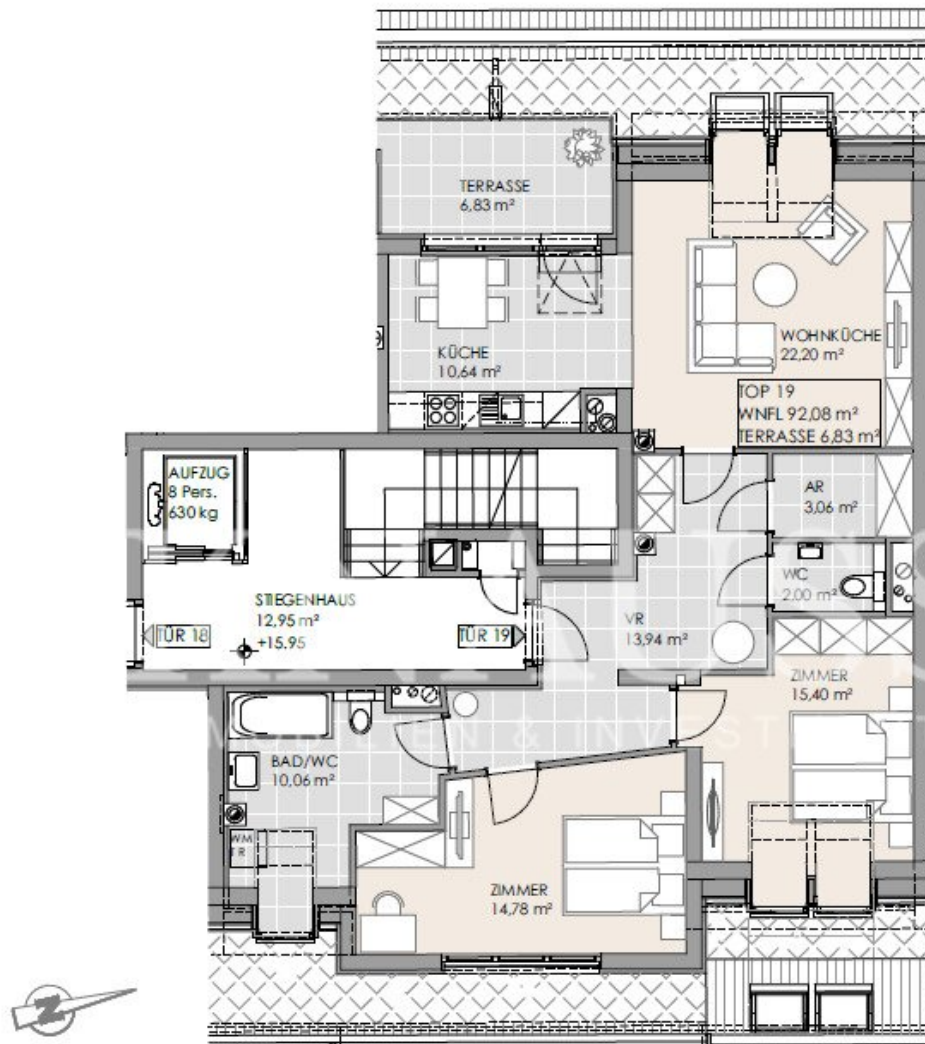






# EIGENTUMSWOHNUNG

HYRTLASSE 4, 1160 WIEN



TOP 19

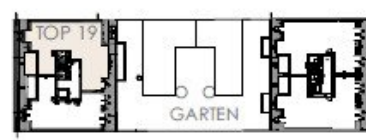
## 2. DACHGESCHOSS

WNFL  
92,08 m<sup>2</sup>  
TERRASSE  
6,83 m<sup>2</sup>

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| WOHNKÜCHE   | 22,20 m <sup>2</sup> |
| KÜCHE       | 10,64 m <sup>2</sup> |
| ZIMMER      | 15,40 m <sup>2</sup> |
| ZIMMER      | 14,78 m <sup>2</sup> |
| VORRAUM     | 13,94 m <sup>2</sup> |
| ABSTELLRAUM | 3,06 m <sup>2</sup>  |
| BAD/WC      | 10,06 m <sup>2</sup> |
| WC          | 2,00 m <sup>2</sup>  |
| TERRASSE    | 6,83 m <sup>2</sup>  |



HYRTLASSE



HAYMERLEGASSE

SITUATION M 1/1000

DIE IM PLAN EINGEZEICHNETEN MÖBELDIENEN ZUR ILLUSTRATION, ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN, FÜR DIE HERSTELLUNG VON EINBAUMÖBELN UNGEEIGNET.

# Objektbeschreibung

## Eigentumswohnungen in 1160 Wien – Haymerlegasse 5 & Hyrtlasse 4

In einer gepflegten Wohnanlage aus 2008/2009, gelegen in einer ruhigen Seitengasse nahe der Gablenzgasse, stehen mehrere attraktive Neubauwohnungen zum Kauf. Die Anlage besteht aus zwei Stiegen, die über einen gemeinsamen Innenhof miteinander verbunden sind – ideal für alle, die Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Die Lage bietet eine ausgewogene Mischung aus urbanem Leben und erholsamen Rückzugsmöglichkeiten. Der beliebte 7. Bezirk und das Stadtzentrum sind rasch erreichbar, während Wilhelminenberg, Steinhofgründe und weitere Grünbereiche in der Nähe zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen.

Die U3-Station „**Burggasse/Stadthalle**“ ist in rund 10 Minuten zu Fuß erreichbar und sorgt für eine bequeme Anbindung in viele Teile Wiens.

### Ausstattung

- Moderne, komplett ausgestattete Küchen
- Zu jeder Wohnung ein separates Kellerabteil
- Tiefgarage mit Hebebühnenstellplätzen
- Personenlift pro Stiege
- Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder im Keller
- Praktische Paket- und Postfächer im Eingangsbereich

### Verkehrsanbindung

- **U-Bahn:** U3 & U6
- **Straßenbahn:** 9 und 46
- **Bus:** 10A und 48A

Durch diese Kombination ist eine schnelle und unkomplizierte Mobilität innerhalb der Stadt gewährleistet.

## Nahversorgung & Umgebung

Alles, was man im Alltag braucht, findet sich in unmittelbarer Nähe:

- **Lugner City** mit Shopping, Gastronomie und Freizeitangeboten
- **Supermärkte** wie Billa, Hofer und Spar in Gehweite
- **Brunnenmarkt und Yppenplatz** – vielfältiges kulinarisches Angebot und lebendiges Marktgeschehen

Darüber hinaus stehen Schulen, Kindergärten, Apotheken und diverse ärztliche Einrichtungen in der Umgebung zur Verfügung.

**Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz: EUR 7.000,-**

**Weitere Informationen finden Sie in unserer Preisliste.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fabian-knauss.service.immo/registrieren/de) - <https://fabian-knauss.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap