

## **Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Kamin in aufstrebender & urbaner Lage!**



**Objektnummer: 5585/180**

**Eine Immobilie von FEELING HOME - Real Estate Agents - A  
brand of MPIV GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lacknergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	1983
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	97,76 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,94 m²
Heizwärmebedarf:	C 61,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	419.000,00 €
Betriebskosten:	233,50 €
Heizkosten:	117,60 €
USt.:	46,15 €
Provisionsangabe:	

15.084,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Helene Christiani**

FEELING HOME IMMOBILIEN  
Margaretenstraße 153 / 12





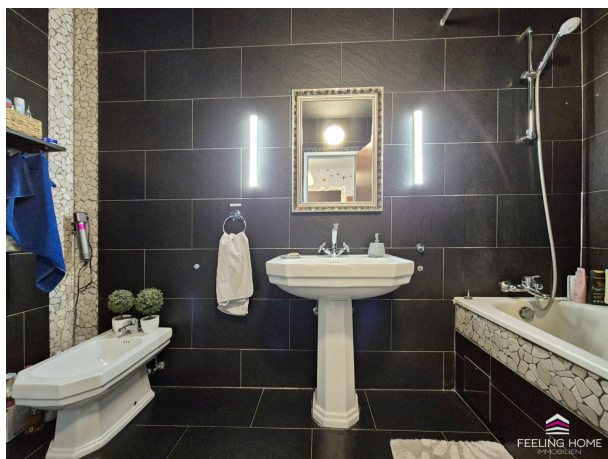






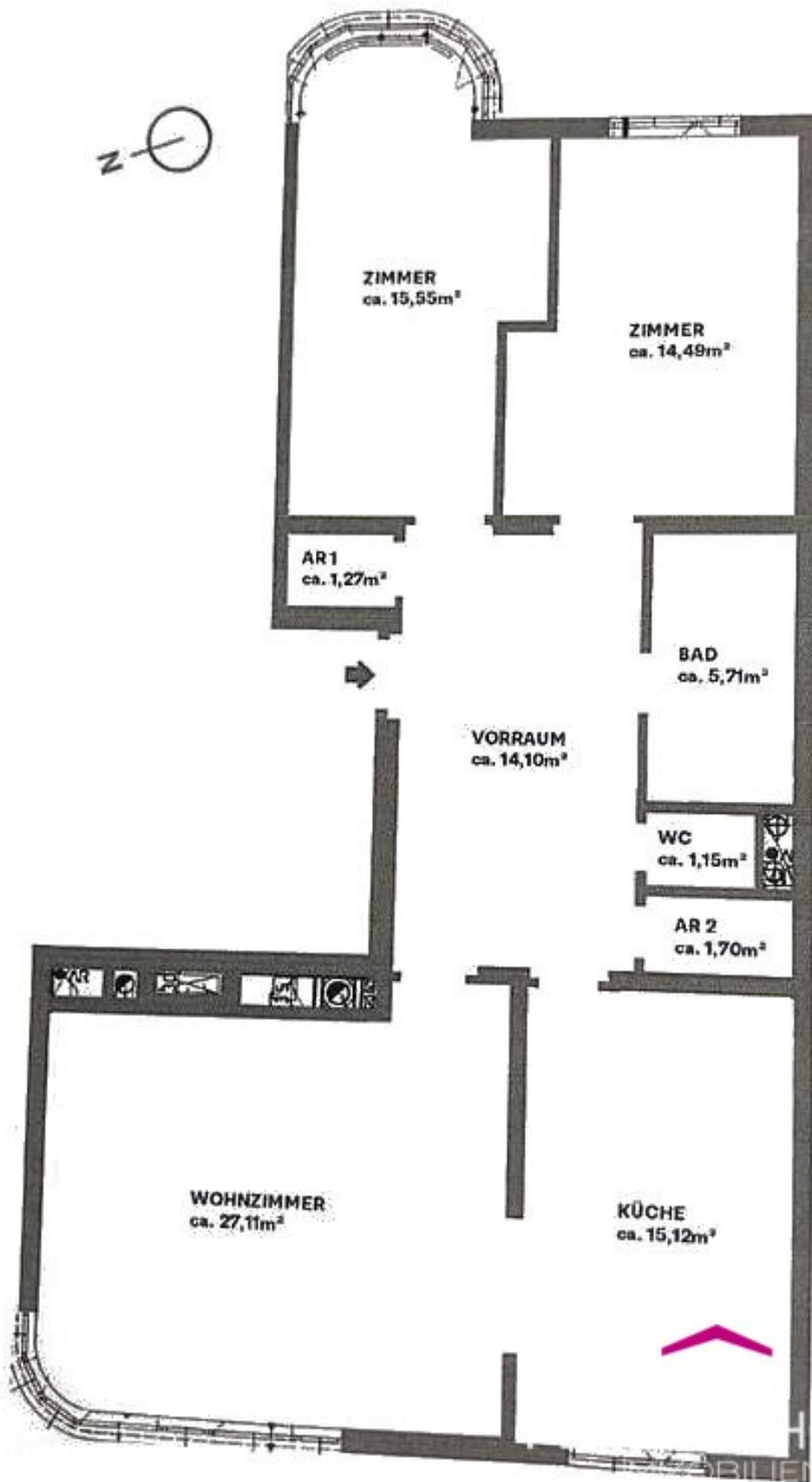














# Objektbeschreibung

## IHR NEUES ZUHAUSE MIT ZUKUNFTSPERSPEKTIVE!

Entdecken Sie diese gepflegte Eigentumswohnung in einem stark aufstrebenden Bezirk Wiens! Diese lichtdurchflutete Wohnung im 4. Stock (mit Lift) bietet Ihnen großzügige Raumaufteilung und durchdachte Details:

### RAUMKONZEPT

- 3 Zimmer mit flexibler Gestaltungsmöglichkeit
- Wohnzimmer mit atmosphärischem offenem Kamin
- Küche mit Einbauküche
- 2 Abstellräume
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC

### AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

- Offener Kamin im Wohnzimmer – für gemütliche Abende
- Flexible Rauntrennung zwischen Küche und Wohnzimmer durch Holzregal (leicht entfernbar für offenes Wohnkonzept)
- Hochwertige 2-fach verglaste Holzfenster (erneuert 2020)

- Moderner Laminatboden
- Sicherheitstür für Ihr Wohlbefinden

## **HARD FACTS**

- Gepflegter Gesamtzustand
- Gaszentralheizung
- Liebevoll angelegter, begrünter Innenhof
- Kleiner Gemeinschaftsgarten mit Blumen – eine grüne Oase
- Kinderspielraum/Hobbyraum im EG
- Waschküche
- Fahrradraum
- Garagenstellplatz eventuell über Hausverwaltung anmietbar

## **INFRASTRUKTUR**

Ideale Lage: Supermärkte wie Billa, Natur & Reform, Aycan, Drogerien (BIPA, DM) und Bäckereien befinden sich in unmittelbarer Nähe, sowie alle erforderlichen Einrichtungen wie Banken, Postfilialen, Tankstellen, Trafiken, Apotheken und zahlreiche Ärzte (Allgemein-, Zahn-, Fach- Kinderärzte). Zahlreiche Restaurants, Bars und Cafés sind nur wenige



Gehminuten entfernt. Außerdem gibt es einige Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen im Umkreis (drei verschiedene Kindergärten, Volks- sowie Mittelschulen).

## **ÖFFENTLICHE ANBINDUNG**

- Straßenbahnlinien 9, 43 Rosensteingasse in ca. 4 Gehminuten
- Autobus-Linie 10A in ca. 680 m Gehdistanz, Hernals, Wattgasse
- U-Bahn-Linie U6 Alser Straße in ca. 15 Gehminuten
- Lokalbahnhof Hernals in ca. 17 Gehminuten
- Bauvorhaben U5

## **SONSTIGES**

Diese Wohnung verbindet Wohnkomfort, solide Bausubstanz und exzellente Zukunftsaussichten – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie! Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser schönen Wohnung mit Potential begeistern!

### **KAUF-NEBENKOSTEN-ÜBERSICHT**

Maklerhonorar: 3% zzgl. 20% USt.

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Kaufvertragserrichtung 1-3% plus USt. plus Barauslagen

Besichtigungen können jederzeit nach telefonischer oder schriftlicher Voranmeldung vereinbart werden! FEELING HOME freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Hinweis: Die Wohnung ist derzeit noch an eine WG vermietet und eine bestandsfreie Übernahme kann mit spätestens 31.12.2026 erfolgen!

Nutzen Sie die Gelegenheit und profitieren Sie zudem von der Gebührenbefreiung seit 1.04.2024 (1,1% Grundbuch-Eintragungsgebühr, 1,2% Eintragungsgebühr der Pfandurkunde bis EUR 500.000,- KP) beim Kauf vom Eigenheim! Sie sparen diese Gebühren im Zeitraum vom 01. Juli 2024 bis 30. Juni 2026 und profitieren schon jetzt davon! In der neuen Wohnung melden Sie für die nächsten fünf Jahre Ihren Hauptwohnsitz an.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können.

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter [christiani@feeling-home.at](mailto:christiani@feeling-home.at).

»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich sehr gern danach!«

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <250m



Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap