

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 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,94 m ²
Heizwärmebedarf:	C 61,90 kWh / m ² * 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



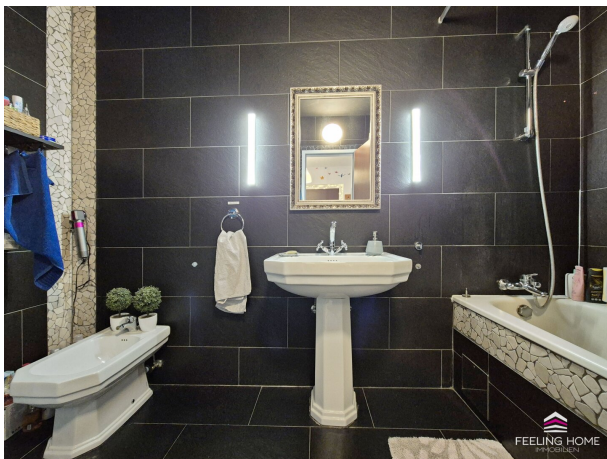
Helene Christiani

FEELING HOME IMMOBILIEN
Margaretenstraße 153 / 12

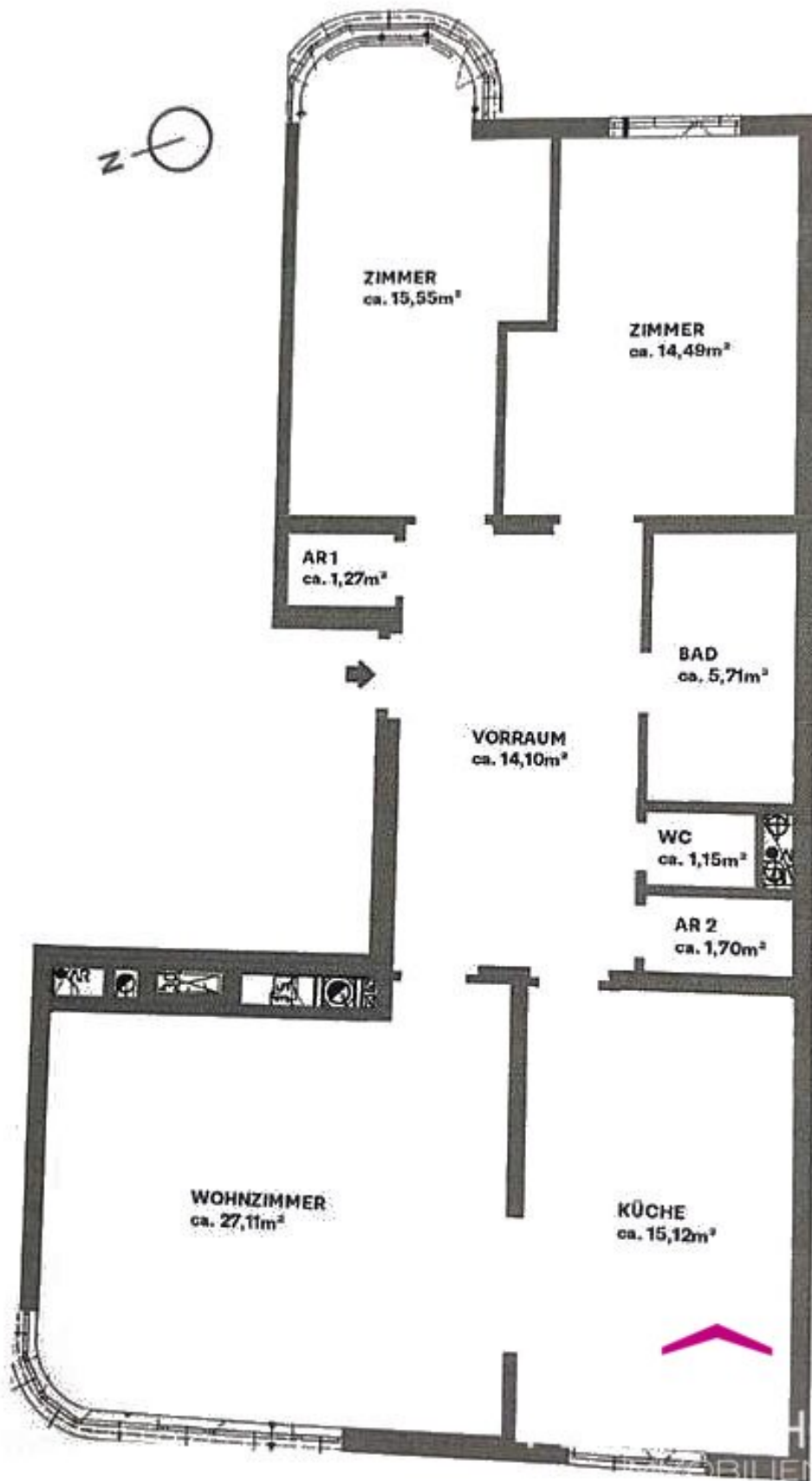












Objektbeschreibung

IHR NEUES ZUHAUSE MIT ZUKUNFTPERSPEKTIVE!

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
- Lokalbahnstation 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 könnte mit 31.12.2026 erfolgen! Zu der vorzeitigen Vertragsauflösung gibt es derzeit Verhandlungsgespräche.

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.

»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 <1.250m

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