

## perfekte Junggesellenwohnung - 10 Minuten von der City



Objektnummer: 2102129

Eine Immobilie von MPImmo

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Herndlsgasse                     |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                        |
| Baujahr:                      | 1964                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 45,50 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 45,50 m <sup>2</sup>             |
| Gesamtfläche:                 | 45,50 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 59,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,42                           |
| Kaufpreis:                    | 195.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 91,98 €                          |
| USt.:                         | 10,12 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

7.020,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Bernhard Gstaltmeyr-Saroni

Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien



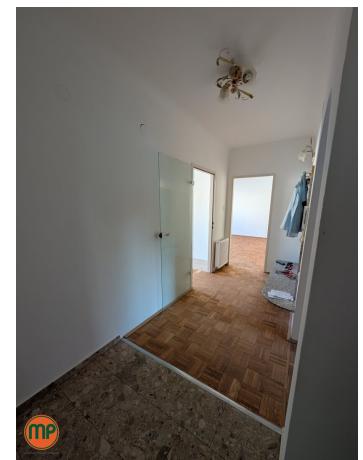
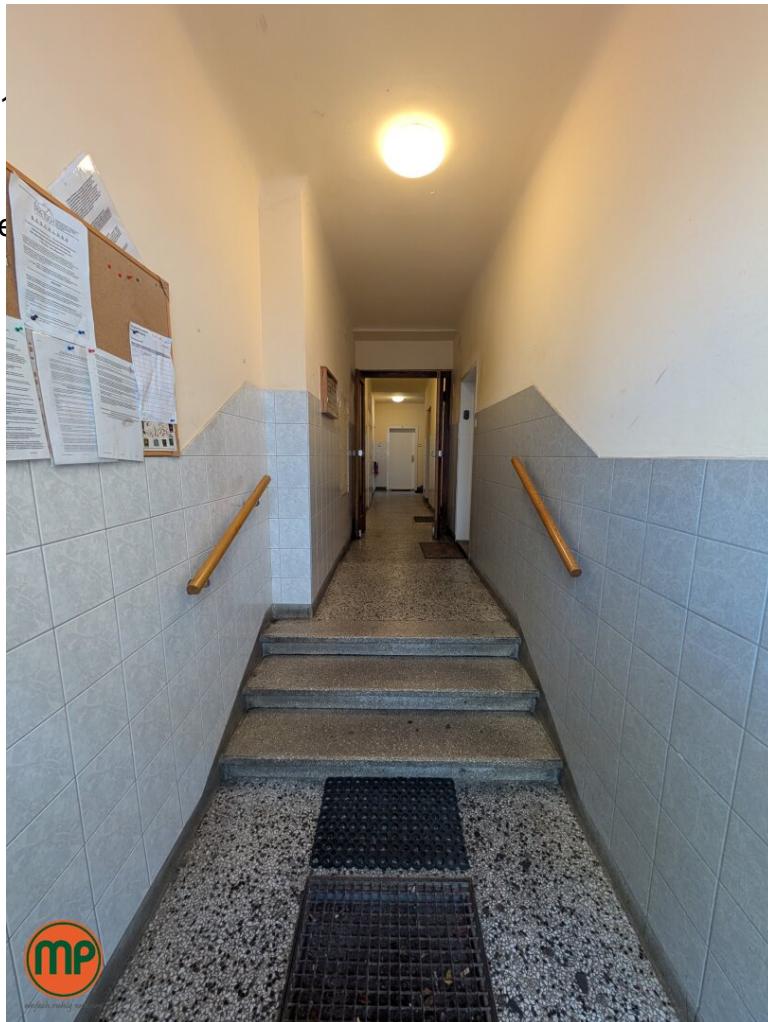
Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

T 0043 1 595 15 80  
H 0043 664 49 49 61  
F 0043 1 595 11 70

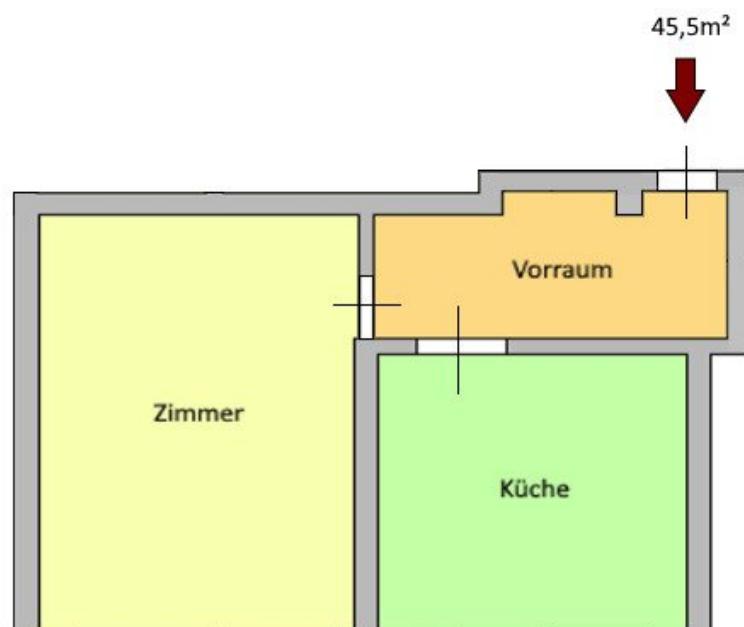
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

ermin zur



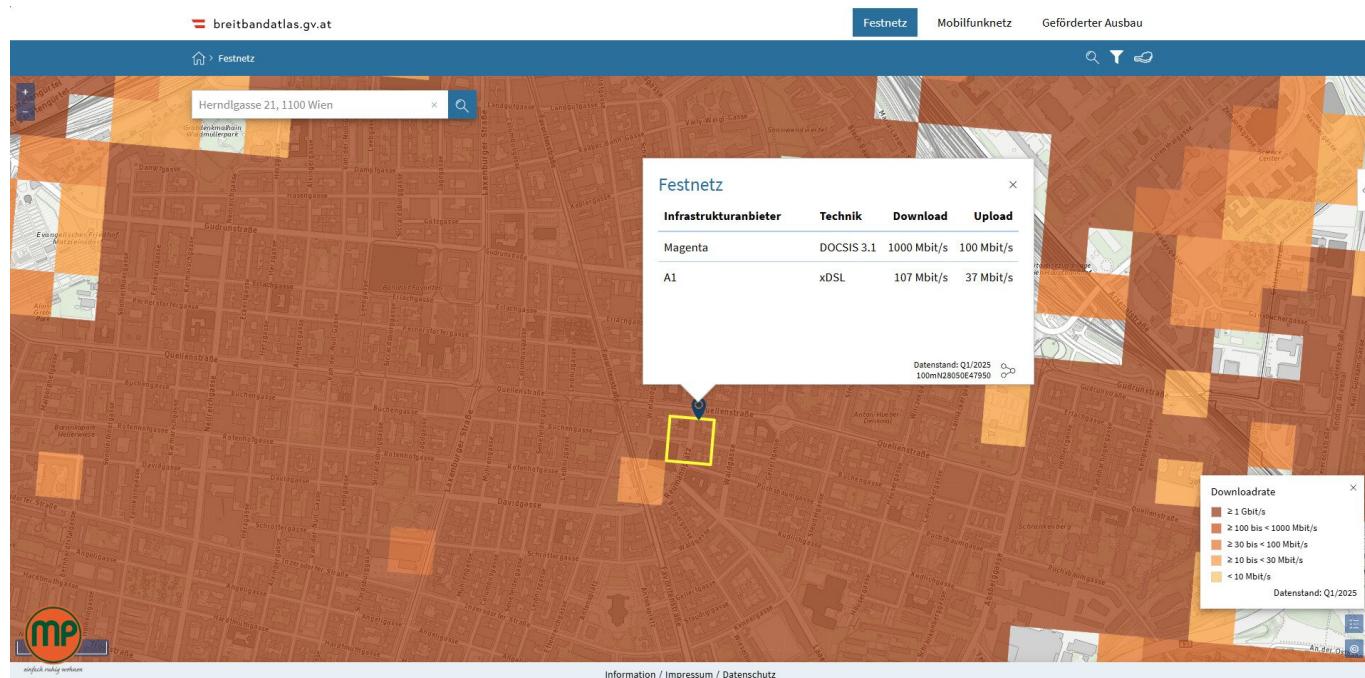






Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Stadt Wien

Stadtplan Kulturgut Umweltgut Flächeneindemung Daten & Schnittstellen ViennaGIS

Feedback Link/Einbetten Drucken Hilfe und Erläuterungen Karte Karte s/w Luftbild Adressen

Stadtplan Wien

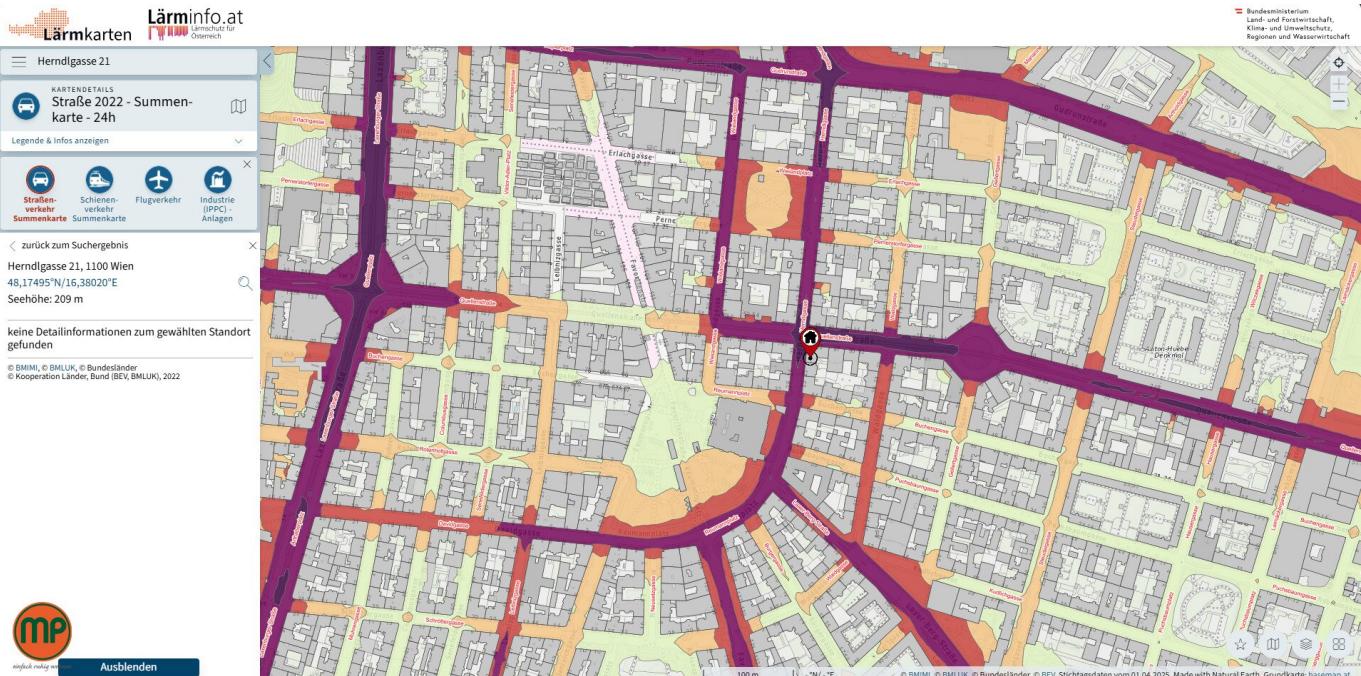
Herdigasse 21   erweiterte Suche

Karteninhalt

Verkehr  
Öffentlicher Verkehr  
Nightlines  
Aufzug  
Barrierefreier Fußverkehr  
Aktuelle Verkehrslage  
Verkehrsberuhigte Bereiche  
Geschwindigkeitsbeschränkung  
Bausetze  
Einhahn  
Ampelanlage  
Parken  
Radverkehr  
Radverkehrsanlage  
Radfahren gegen die Einbahn  
EuroVelo  
Themenradweg  
Mountainbikestrecke  
WienMobil-Standorte  
Gratzlrad  
Radservice  
Pumpe  
Radstation  
Schlauchautomat  
Radabstellanlage  
Scooter  
Scooterabstellanlage  
E-Scooterabstellfläche

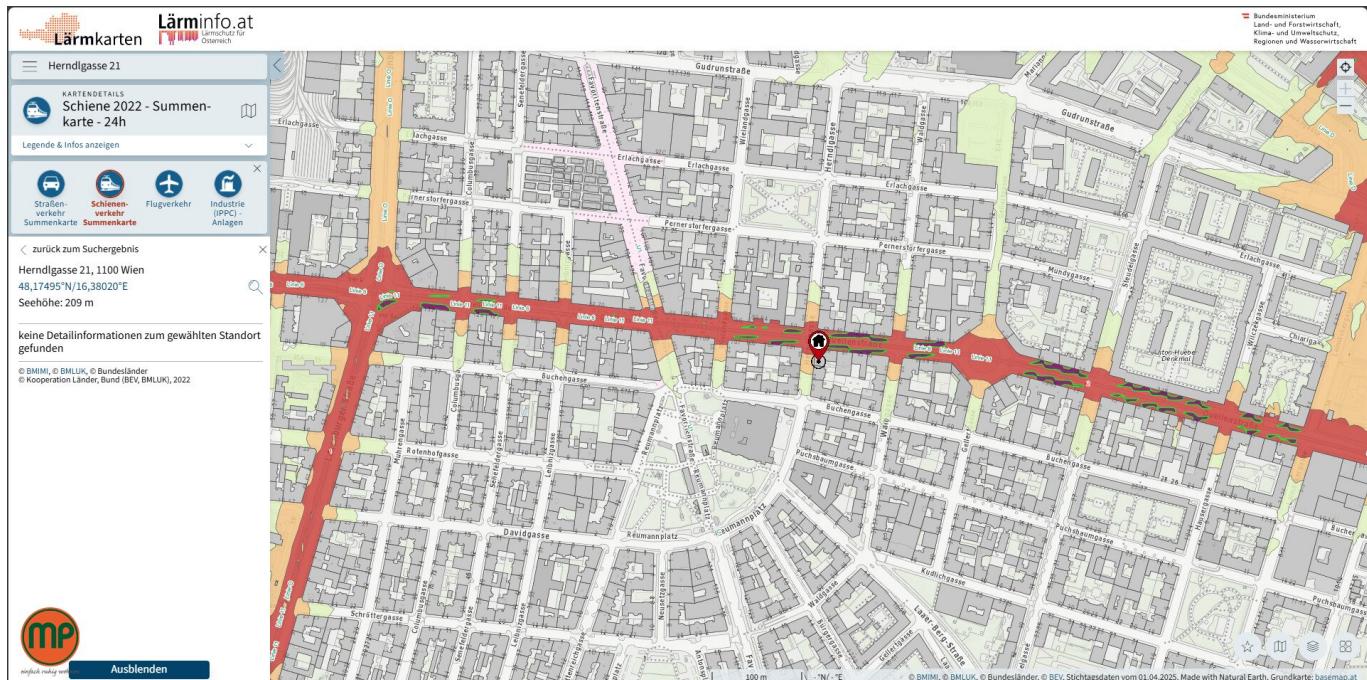
Adresssuche Ergebnis  © Stadt Wien, Rathaus, A-1010 Wien · Impressum · Datenschutz · Barrierefreiheit · Medienservice · Öffentliche Verlaufbarungen

MP



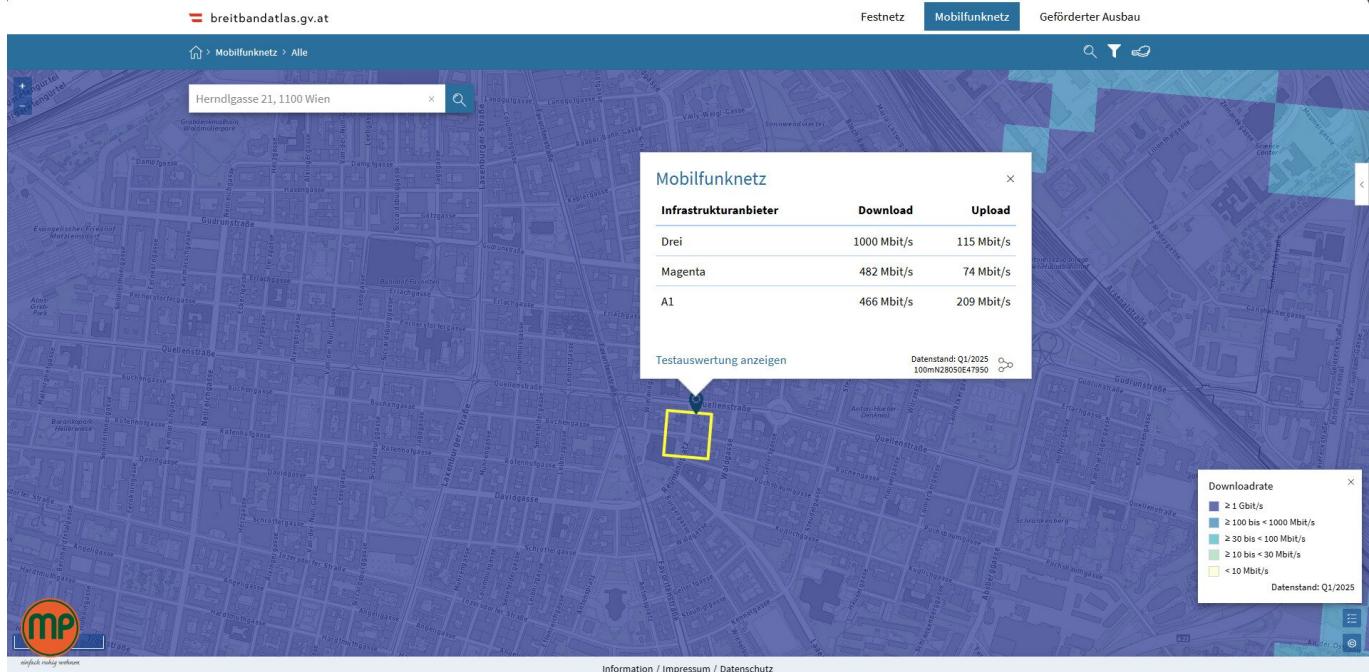
Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

### LAGE:

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: U1 Reumannplatz – in wenigen Gehminuten erreichbar, außerdem Straßenbahnenlinien wie 6, 11, O oder Buslinien 7A, 14A, 65A.

### INFRASTRUKTUR:

Die Wohnung befindet sich in der Herndlgasse, in einer zentralen und verkehrsgünstigen Lage des 10. Wiener Gemeindebezirks (Favoriten). Nur wenige Gehminuten trennen Sie von der U1-Station Reumannplatz, die eine rasche Anbindung ins Stadtzentrum (Stephansplatz in ca. 10 Minuten) bietet. Neben der U-Bahn finden sich zahlreiche Bus- und Straßenbahnenlinien, welche die ausgezeichnete Anbindung abrunden.

In der unmittelbaren Umgebung finden sich allerhand Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Apotheken und Ärzte.

Besonders hervorzuheben sind der traditionsreiche Eissalon Tichy, sowie das Amalienbad – eines der schönsten historischen Hallenbäder Wiens. Beides nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Auch Erholung im Grünen kommt nicht zu kurz, so liegen mehrere Naherholungsgebiete in kurzer Distanz: der Wielandpark für kurze Spaziergänge im Alltag, der weitläufige Wienerberg mit dem Wienerbergteich – ideal zum Joggen, Spazieren oder Entspannen im Grünen, sowie der Kurpark Oberlaa, einer der schönsten Parks Wiens. Ideal angebundene Lage mit bester Erreichbarkeit – perfekt für alle, die das Stadtleben genießen und kurze Wege schätzen.

**Da diese Einheit Teil einer zusammengelegten Wohnung ist, besteht aktuell noch die Möglichkeit, die gesamte Wohnung zu erwerben.**

### AUSSTATTUNG:

Diese charmante Einzimmerwohnung überzeugt durch einen clever geschnittenen Grundriss, der jeden Quadratmeter optimal nutzt. Hochwertiges Parkett im Wohnbereich sorgt für ein stilvolles und einladendes Ambiente. Gerade der große Wohn- und Schlafbereich lässt Ihnen beim Einrichten absolut freie Hand. Dank dieser gelungenen Kombination aus Funktionalität und Atmosphäre ist die Wohnung die perfekte Lösung für Singles, die urbanes Wohnen mit Komfort schätzen.



**KONTAKT:** Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.

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.

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <750m

### **Verkehr**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN