

## **Wohnung mit moderner Ausstattung und Terrasse im Innenhof**



**Objektnummer: 5612/346**

**Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	34,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	241.200,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	62,90 €
<b>USt.:</b>	12,58 €

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate**

WI-RE Immobilienmakler  
Börsegasse 12 / M1  
1010 Wien

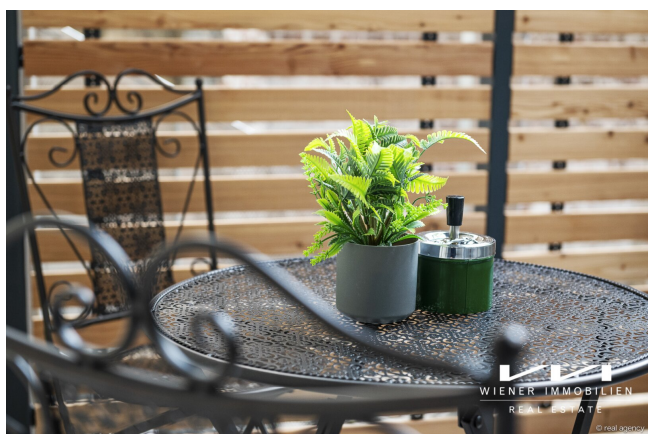
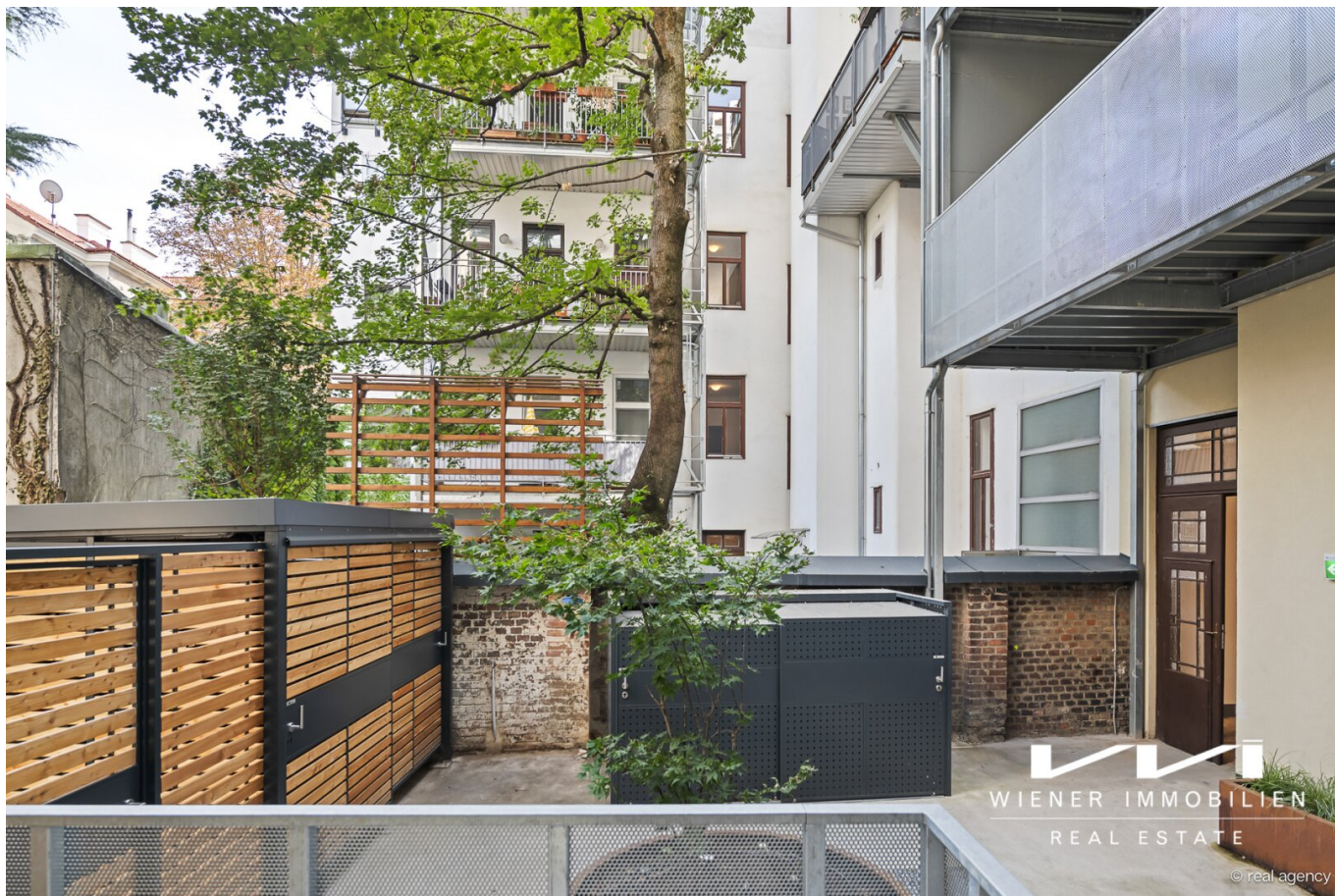
T +43 1 512 22 27-10  
H +43 664 8494580

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











WIENER IMMOBILIEN  

---

REAL ESTATE

Börsegasse 12/M1 - 1010 Wien  
T: +43 1 512 22 27

---

*Smart Living  
in Hernals.*

office@wi.immo  
www.wi.immo





## Objektbeschreibung

Dieses wunderschön sanierte 2 Zimmer Apartment befindet sich in einem 2021 vollständig sanierten Gebäude und überzeugt durch seinen neuwertigen, modernen Zustand sowie eine geschickt durchdachte Einrichtung. Auf Wunsch kann die Möblierung gerne mit übernommen werden.

Die Wohnung überzeugt somit durch eine elegante, zeitlos moderne Gestaltung und ein besonders angenehmes Wohnambiente. Edler Parkettboden unterstreicht den hochwertigen Charakter der Räume und verleiht ihnen eine stilvolle Atmosphäre. Die maßgeschneiderte Einbauküche ist modern ausgestattet und fügt sich harmonisch in das anspruchsvolle Wohnkonzept ein. Das geschmackvoll gestaltete Badezimmer mit Dusche besticht durch klare Eleganz und hochwertige Materialien. Abgerundet wird das Angebot durch eine kleine, überdachte Terrasse mit Blick in den liebevoll und chic gestalteten Innenhof, die den Wohnraum um eine exklusive, ruhige Freifläche erweitert.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die Terrasse zum ruhigen Innenhof, die zusätzlichen Wohnkomfort und eine angenehme Rückzugsmöglichkeit bietet.

In der Umgebung findet man zahlreiche lokale Geschäfte, Restaurants, Cafés und Supermärkte – insbesondere entlang der Hernalser Hauptstraße und rund um den Elternleinplatz.

Der Lorenz-Bayer-Park und der Türkenschanzpark liegen nicht weit und bieten schöne Grünflächen zum Spazieren oder zum Sporteln. Das Allgemeine Krankenhaus (AKH) Wien, eines der größten Krankenhäuser Europas, ist mit Öffis gut erreichbar.

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap