

**viel Platz auf kleinen Raum - wo Gemütlichkeit auf  
Lebensqualität trifft**



Ansicht

**Objektnummer: 1662/3088**  
**Eine Immobilie von RE/MAX 4You**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	97,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	73,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 94,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,36
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

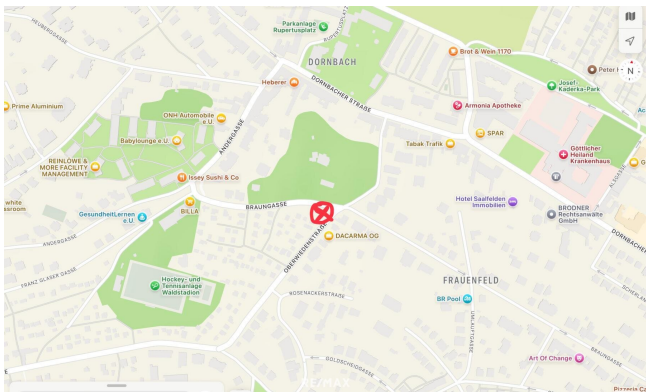


**Josef Kottulinsky**

REMAX 4You  
Hernalser Hauptstr. 39 10/11



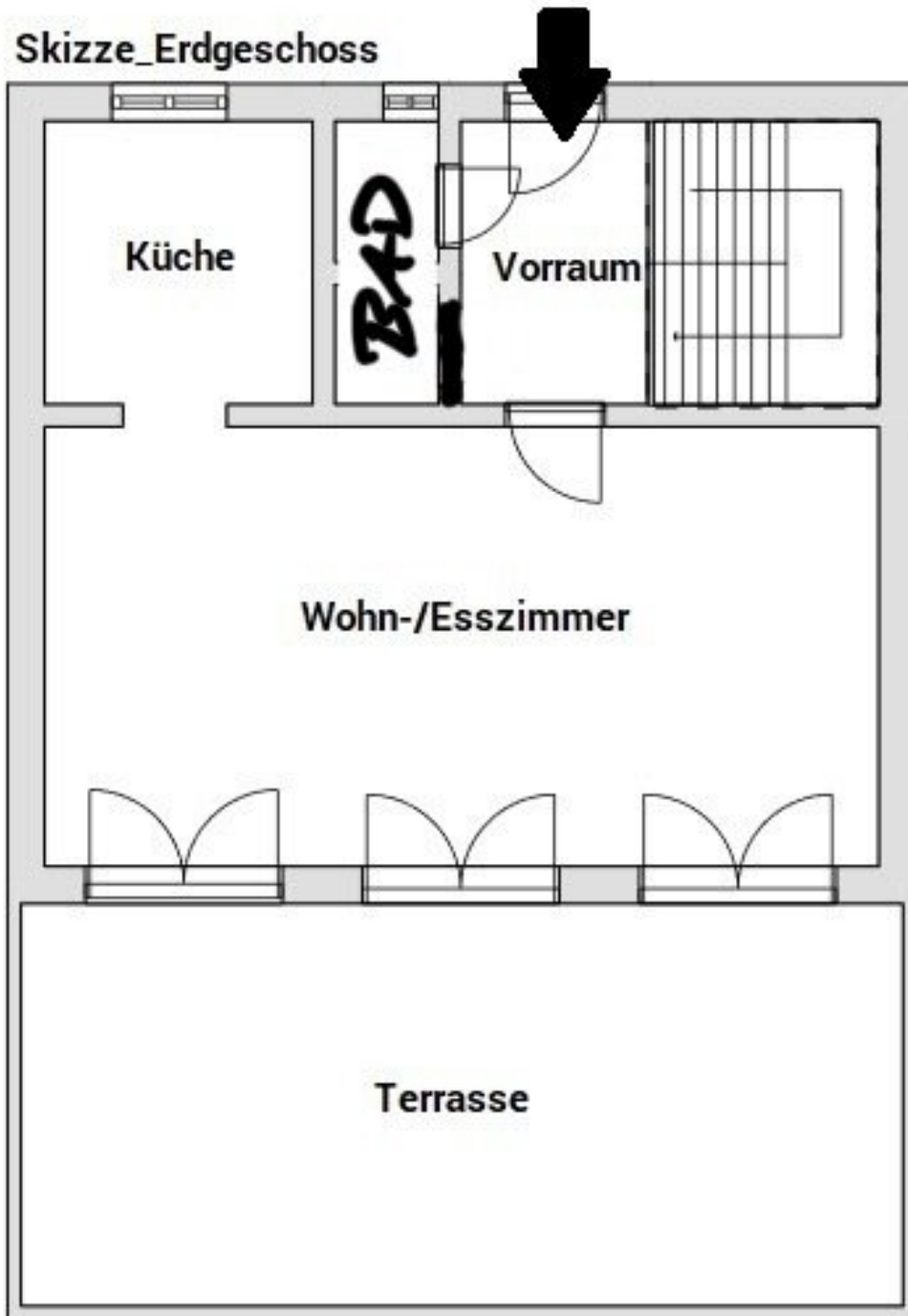




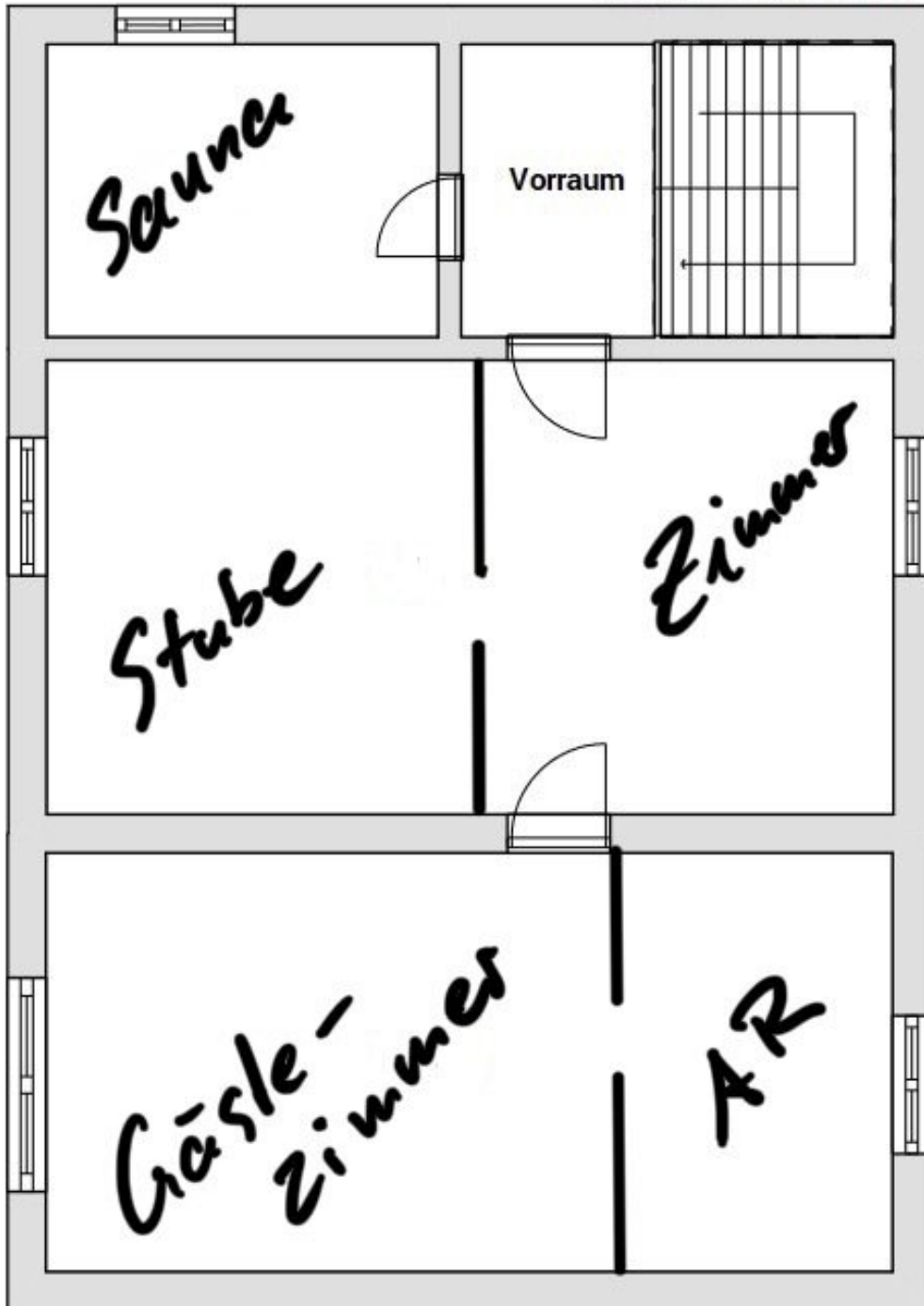
### Skizze\_Dachgeschoss



Skizze\_Erdgeschoss



Skizze\_Kellergeschoss



## Objektbeschreibung

In einer der schönsten Wohnstraßen des 17. Bezirks – der Braungasse – gelegen, präsentiert sich diese Liegenschaft als echtes Juwel.

Die ruhige und gepflegte Umgebung mit ihren prachtvollen Altbauten vermittelt sofort ein angenehmes Wohngefühl.

Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur ausgezeichnet: Die Hernalser Hauptstraße ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs, Cafés und Restaurants. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe, wodurch das Stadtzentrum rasch erreichbar ist.

Für Naturliebhaber ist auch der Wienerwald nur einen Katzensprung entfernt – ideal für Spaziergänge, Sport oder entspannte Wochenenden im Grünen.

### Objektbeschreibung

Das charmante Eckhaus befindet sich in sehr gutem Zustand und überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung sowie den liebevoll gestalteten Garten mit Pool. Trotz der kompakten Größe bietet das Haus viel Platz und zahlreiche Rückzugsorte.

#### Kellergeschoß:

Drei gut nutzbare Räume, eine Speisekammer, ein Abstellraum sowie ein Saunazimmer – ideal für Wellness und Stauraum.

#### Erdgeschoß:

Ein großzügiger Wohnraum mit direktem Ausgang auf die Terrasse und in den Garten mit Pool, eine separate Küche sowie ein kleines Gästebad.

#### Obergeschoß:

Zwei Schlafzimmer, ein großes Badezimmer mit Eckbadewanne und ein zusätzlicher Abstellraum bzw. begehbare Garderobe. Beide Schlafzimmer verfügen über Zugang zum großzügigen Balkon.

#### Besonderheiten

- Hervorragende Lage in einer der schönsten Straßen von Hernals
- Charmante Eckliegenschaft mit gepflegtem Garten
- Pool & Sauna für entspannte Stunden
- Großzügiger Balkon und Terrasse
- Sehr gute Raumaufteilung mit 6 Zimmern plus Nebenräumen
- Nähe zu öffentlichem Verkehr, Einkaufsmöglichkeiten und Wienerwald

#### Fazit

Ein kleines Haus mit großem Potenzial – perfekt für alle, die eine ruhige Lage, urbanen Komfort und ein charmantes Zuhause mit Garten suchen. Diese Immobilie verbindet

Stadtleben und Erholung auf harmonische Weise.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

**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://remax-4you.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-4you.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap