

**Wohnraum in Hernals / Beg.Dornbach: Großzügige  
Eigentumswohnung mit Terrassen, Garten & zwei  
Garagenplätzen**



**Objektnummer: 6891/313**

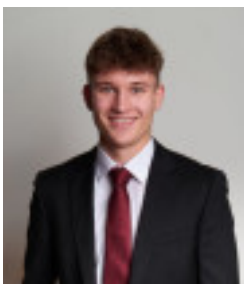
**Eine Immobilie von ullrich-immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1170 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2005                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 133,36 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                |
| <b>Garten:</b>                       | 62,31 m <sup>2</sup>             |
| <b>Keller:</b>                       | 4,50 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 52,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,10                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 899.500,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 504,71 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 66,07 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Ullrich**

ullrich-immo GmbH

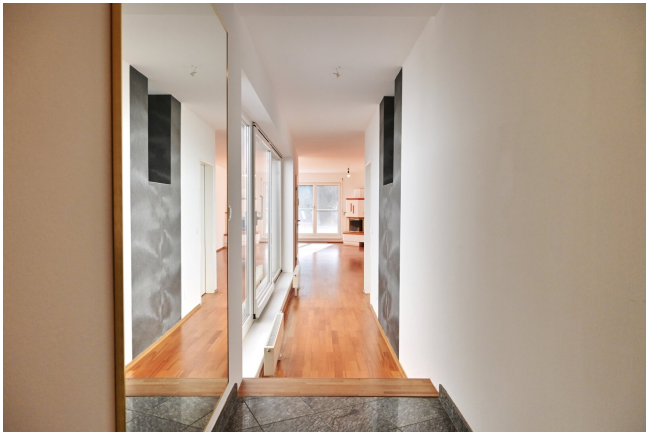














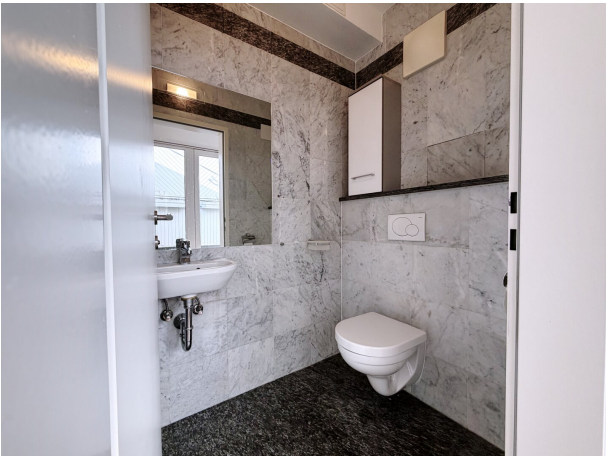






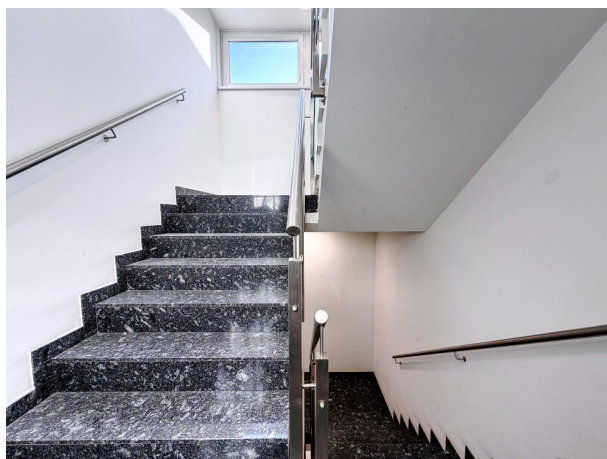




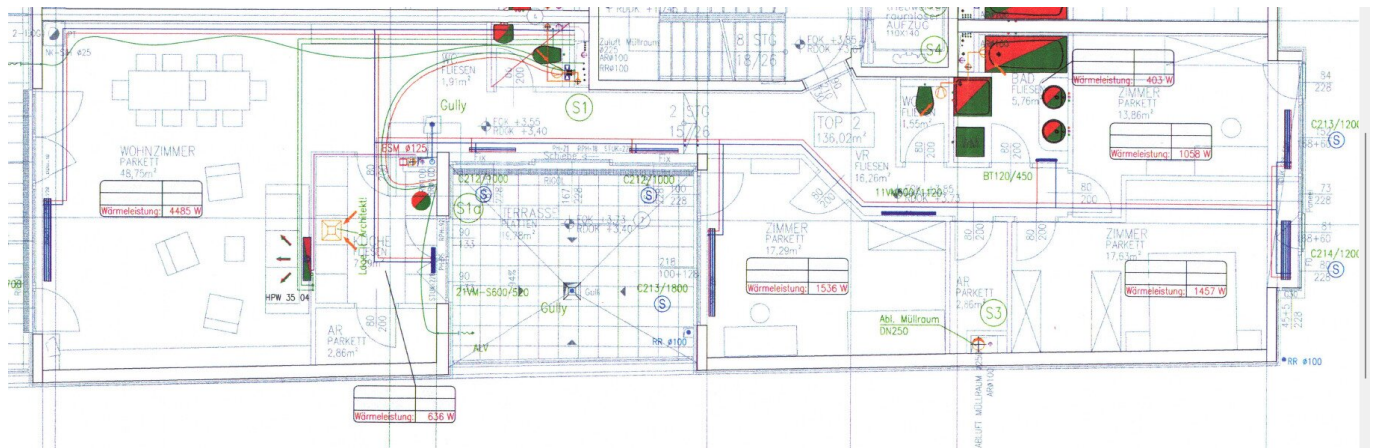
















## Objektbeschreibung

**Großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit 133,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zwei Terrassen (ca. 74 m<sup>2</sup>), Garten, Lift direkt zur Wohnung, Kaminofen mit Wärmespeicher, Klimaanlage, zwei Garagenplätzen und Top-Öffi-Anbindung in 1170 Wien.**

In attraktiver Lage des 17. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese großzügige Eigentumswohnung mit weitläufigen Terrassen und eigenem Gartenanteil zum Verkauf. Die Wohnung verbindet urbanes Lebensgefühl mit hoher Wohnqualität und bietet zugleich seltene Rückzugsmöglichkeiten im Grünen. Trotz der zentralen Lage genießen Sie hier ein angenehmes Maß an Ruhe, Privatsphäre und Wohnkomfort.

### Eckdaten

- **Lage:** 1. Obergeschoss
- **Wohnfläche:** ca. 133,36 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 4
- **Terrassen:** 2 (ca. 19,78 m<sup>2</sup> & ca. 54 m<sup>2</sup>)
- **Garten:** ca. 62,31 m<sup>2</sup> (über Stiegenabgang erreichbar)
- **Kellerabteil:** ca. 4,5 m<sup>2</sup>
- **Lift:** von der Garage und Keller direkt vor die Wohnung
- **Tiefgarage:** 2 nebeneinanderliegende Stellplätze à EUR 26.000,–

### Raumaufteilung

- Großzügiges Wohnzimmer: ca. 48,75 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 1: ca. 17,63 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2: ca. 17,29 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 3: ca. 13,86 m<sup>2</sup>
- DAN-Küche mit Speisekammer

- Abstellraum
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- 2 separate WCs
- Vorraum

Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht sowohl komfortables Familienwohnen als auch repräsentatives Wohnen mit großzügigen Rückzugsbereichen.

## **Ausstattung & Highlights**

- Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen
- Fliesen im Badezimmer
- Kaminofen mit Wärmespeicher für angenehme Wohnatmosphäre im Wohnzimmer
- Klimaanlage im Wohnzimmer (Innen- und Außengerät neu 2023)
- Heizung über Heizkörper (Fernwärme)
- Zwei großzügige Terrassen
- Direkter Zugang zum Garten
- Aufzug mit direktem Wohnungszugang vom Keller und Tiefgarage
- Fahrradraum und Müllraum im Haus

## **Lage & Anbindung**

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage der Hernalser Hauptstraße im 17. Wiener Gemeindebezirk, beginnend Dornbach und bietet eine ausgezeichnete Anbindung an das Netz der Wiener Linien.

In unmittelbarer Umgebung stehen mehrere Straßenbahn- und Buslinien zur Verfügung, die eine schnelle und komfortable Verbindung in die Innenstadt sowie in angrenzende Bezirke ermöglichen.

**Straßenbahnlinien (fußläufig erreichbar):**



- Linie 43 – direkte Verbindung in Richtung Schottentor / Innenstadt
- Linie 9 – Verbindung Richtung Westbahnhof und Alsergrund

### **Buslinien:**

- Mehrere Buslinien in unmittelbarer Nähe mit Anschluss an wichtige Verkehrsknotenpunkte

Über die nahegelegenen Straßenbahnlinien besteht eine rasche Verbindung zur **U-Bahn-Linie U6 (Station Alser Straße / Michelbeuern)** sowie zur **U2 (Schottentor)**. Dadurch sind sämtliche innerstädtischen Ziele, Universitäten, Geschäftsviertel und Bahnhöfe bequem erreichbar.

Die Wiener Innenstadt ist in rund **15–20 Minuten** mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

## **Infrastruktur**

### **Nahversorgung**

Die Lage entlang der Hernalser Hauptstraße bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung. In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche Supermärkte, Bäckereien, Drogerien, Apotheken, Banken sowie diverse Fachgeschäfte. Auch Wochenmärkte und kleinere Nahversorger in den Seitengassen sorgen für eine hohe Alltagsqualität.

Einkäufe des täglichen Bedarfs lassen sich bequem zu Fuß erledigen, größere Einkaufszentren und Einkaufsstraßen sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln rasch erreichbar.

### **Bildung**

Im näheren Umfeld befinden sich mehrere Kindergärten, Volks- und Mittelschulen sowie Gymnasien. Auch höhere Bildungseinrichtungen wie die Universität Wien oder die Medizinische Universität sind durch die gute öffentliche Anbindung schnell erreichbar.

Die Lage eignet sich daher ideal für Familien mit Kindern, Senioren, die ihren Ruhestand in zentraler urbaner Lage und gleichzeitig im Grünen genießen möchten. Ebenfalls für Berufstätige und Selbstständige mit Tätigkeit im Homeoffice.

### **Freizeit & Erholung**

Für Erholung und Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Grün- und Erholungsflächen in der

Umgebung zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist der nahegelegene **Türkenschanxpark**, der mit Spazierwegen, Teichanlagen und Sportmöglichkeiten zu den beliebtesten Parks im Bezirk zählt.

Darüber hinaus bieten der Wienerwald, der Schwarzenbergpark sowie diverse Sport- und Freizeiteinrichtungen im Bezirk vielfältige Möglichkeiten für Bewegung und Erholung im Grünen.

Zahlreiche Cafés, Restaurants, Heurige und kulturelle Einrichtungen in Hernals und den angrenzenden Bezirken sorgen für ein abwechslungsreiches Freizeit- und Gastronomieangebot.

## **Preise & Details**

**Kaufpreis Wohnung:** EUR 899.500,-

**2 obligatorische Tiefgaragenplätze (nebeneinander liegend) à EUR 26.000,-**

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. USt.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m



Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap