

**++NEU++ Erstbezug nach Generalsanierung – Helle  
3-Zimmer Altbauwohnung mit hochwertiger Ausstattung!  
Gute Lage**



**Objektnummer: 5231**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien,Hernals
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	72,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	162,50 €
<b>USt.:</b>	16,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Roman Babadschanov**

LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B  
1010 Wien

H +43676 84 37 77 777



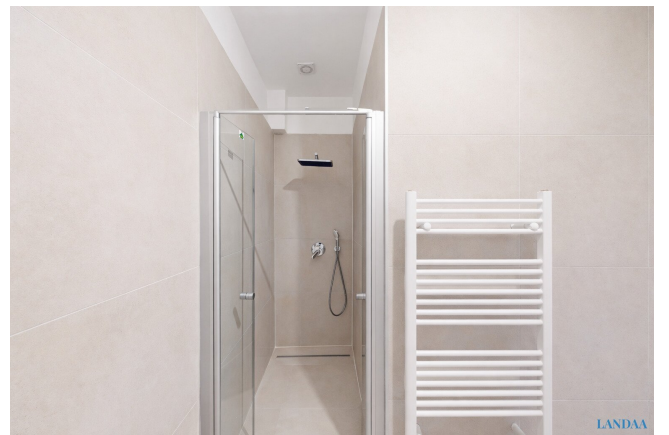
LANDAA



LANDAA



LANDAA

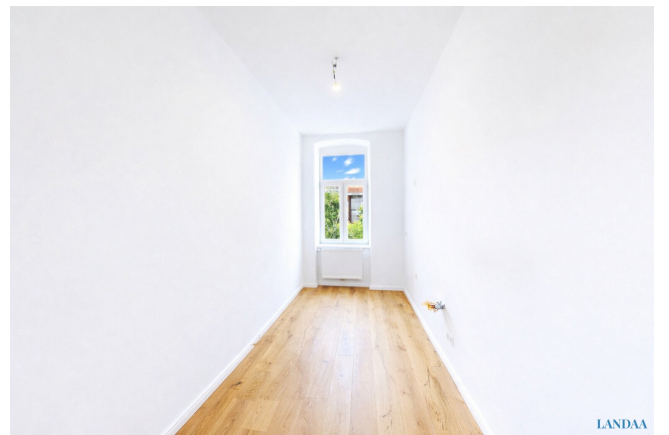




LANDAA



LANDAA



LANDAA



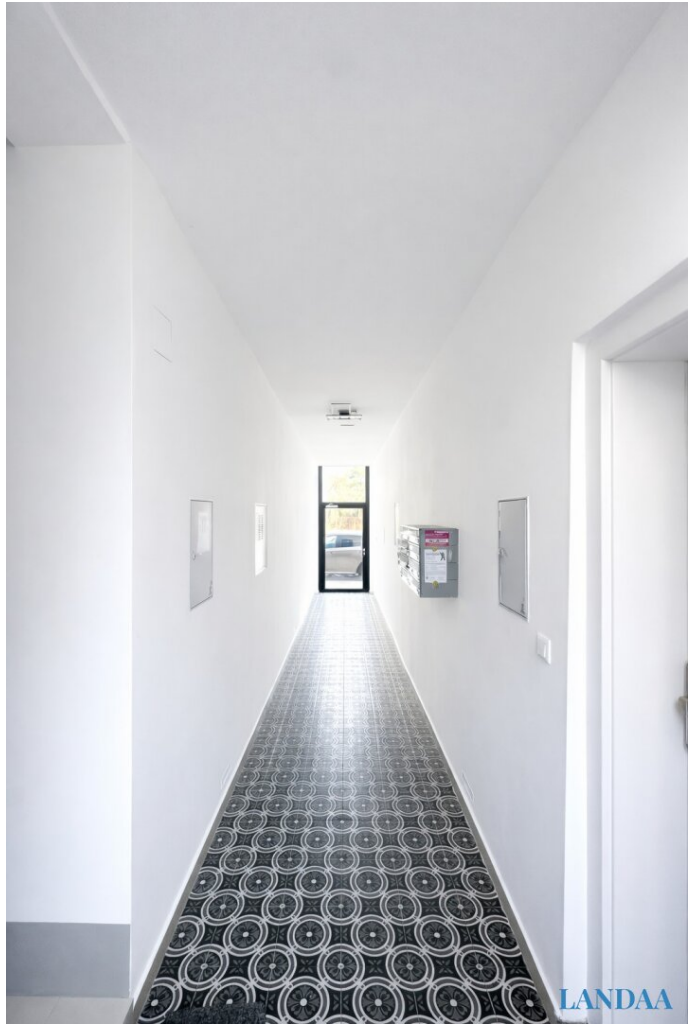
LANDAA



LANDAA



LANDAA





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **neu hochwertig generalsanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung in begehrter Wohnlage im 17. Wiener Gemeindebezirk**. Die Wohnung befindet sich in einem **stilvollen und ebenfalls sanierten Altbauhaus** in der **Lacknergasse 53** und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus klassischem Altbaucharme und moderner Ausstattung.

Die Wohnung wurde **aufwendig und mit viel Liebe zum Detail generalsaniert** und wird als **Erstbezug nach Sanierung** angeboten. Sämtliche Räume wurden modernisiert und hochwertig ausgestattet, wodurch ein zeitgemäßes und komfortables Wohnambiente entstanden ist.

Die Wohnung verfügt über eine **durchdachte Raumaufteilung** und besteht aus:

- einem großzügigen **Wohnzimmer**
- einem ruhigen **Schlafzimmer**
- einem **Kinderzimmer bzw. Arbeitszimmer**
- einem praktischen **Vorzimmer**
- einer **separaten Küche**
- einem **modernen Badezimmer mit Dusche**
- einem **separaten WC**

Die Wohnung befindet sich im **1. Stock eines gepflegten Altbauhauses (ohne Lift)**. Durch die günstige Ausrichtung ist die Wohnung **sehr hell und freundlich**. Ein Teil der Räume ist **straßenseitig**, während andere **ruhig zum Innenhof** ausgerichtet sind, wodurch eine angenehme Wohnatmosphäre entsteht.

Im Zuge der Sanierung wurden **hochwertige Materialien** verwendet. In den Wohnräumen wurde **edler Parkettboden** verlegt, der den klassischen Altbaucharakter unterstreicht. Das **Badezimmer sowie das WC** wurden mit **modernen und stilvollen Fliesen** ausgestattet und bieten ein zeitgemäßes Design.

Auch technisch wurde die Wohnung vollständig erneuert. Es wurden **neue Kunststoffenster mit Zweifachverglasung** eingebaut, welche für eine gute Wärme- und Schalldämmung sorgen. Zudem wurde eine **neue Heizungsanlage** installiert. Die Beheizung erfolgt

komfortabel über eine **Gasetagenheizung**.

Das **Altbauhaus selbst wurde ebenfalls saniert**, wodurch sich das gesamte Gebäude in einem sehr gepflegten Zustand befindet und ein attraktives Gesamtbild vermittelt.

Ein besonderes Extra: **Auf Wunsch besteht die Möglichkeit, einen Gartenanteil gegen Aufpreis zu erwerben**, was zusätzlichen Wohnkomfort und Freiraum im Grünen bietet – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Diese Wohnung eignet sich hervorragend sowohl **für Eigennutzer** als auch **für Anleger**, die eine hochwertige, sofort bezugsfertige Wohnung in guter Wiener Lage suchen.

Ein Energieausweis liegt derzeit nicht vor, obwohl der Eigentümer auf die gesetzliche Pflicht zur Vorlage aufmerksam gemacht wurde. Daher wird eine für Baujahr und Art der Immobilie übliche energetische Qualität vorausgesetzt. Für die tatsächlichen Kennwerte kann keine Gewähr übernommen werden.

**Zur Information: bei manchen Bildern handelt es sich hier um KI-Visualisierungen (Beispielfotos) !!!**

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 <1.500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap