

**++NEU++ Exklusiv sanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung –
Erstbezug nach Generalsanierung – 1170 Wien**



Objektnummer: 5230

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	57,41 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	10,00 m²
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	126,41 €
USt.:	12,64 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

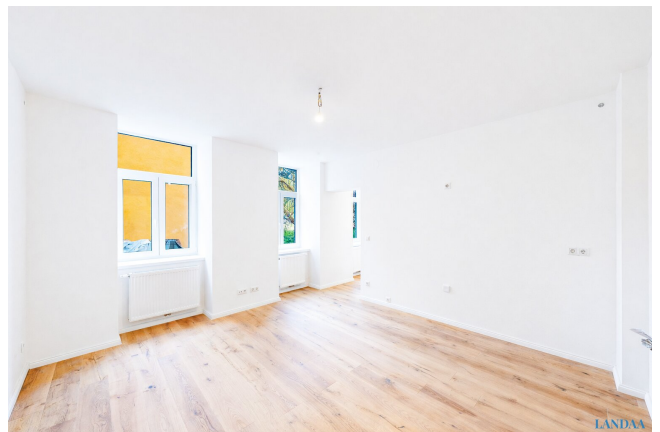


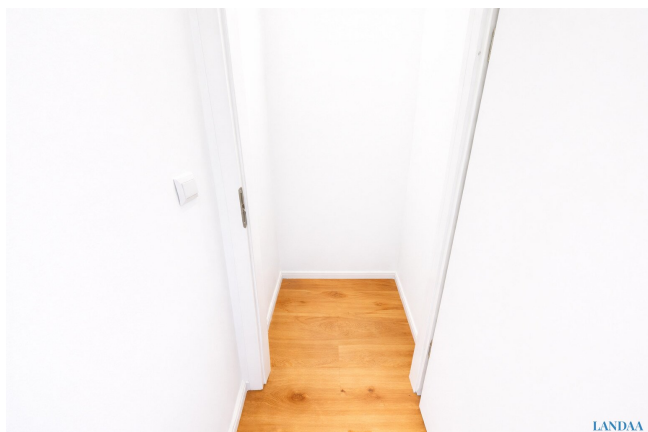
Roman Babadschanov

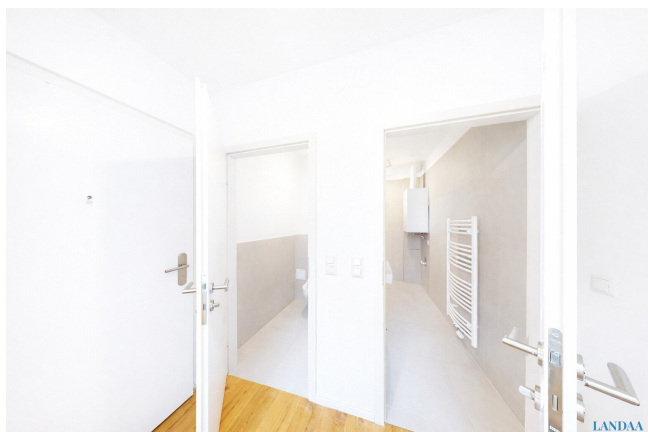
LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B
1010 Wien

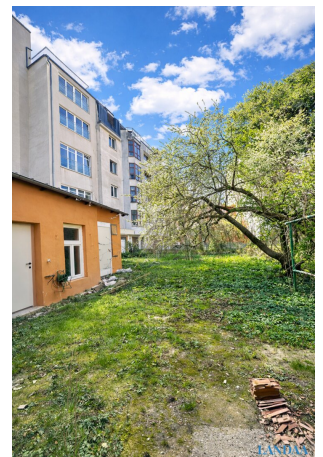
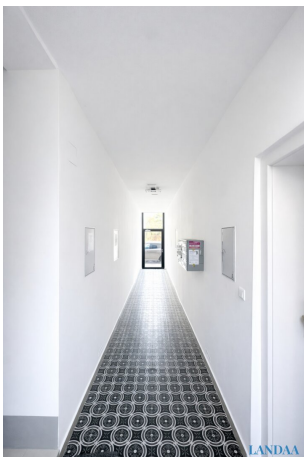
H +43676 84 37 77 777

Gerne stehen
Verfügung.

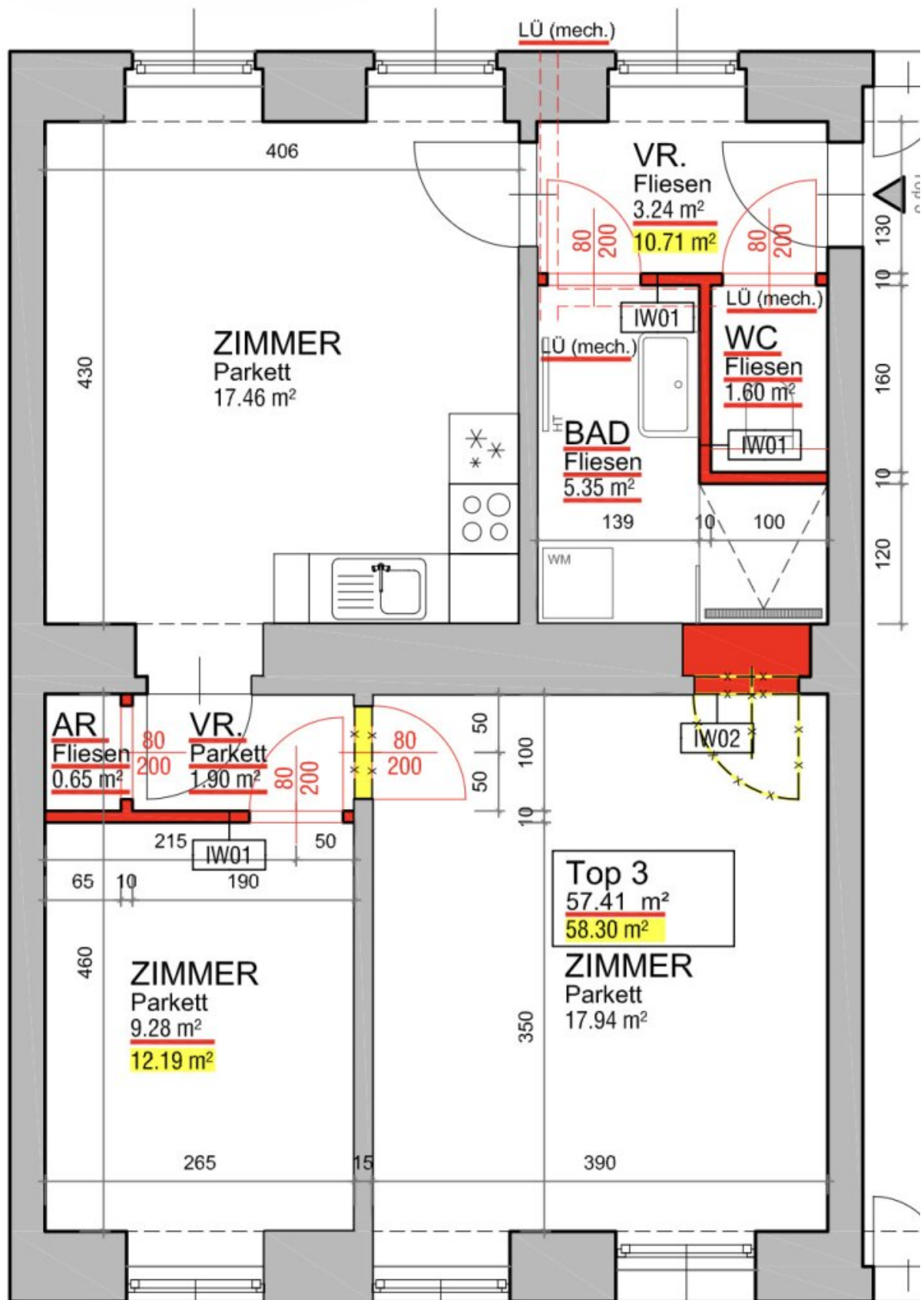












LANDAA

Objektbeschreibung

Exklusiv sanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung – Erstbezug nach Generalsanierung – 1170 Wien

Zum Verkauf gelangt eine **hochwertig generalsanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 58 m² Wohnfläche**, gelegen in einem charmanten und gepflegten **Altbauhaus in der Lacknergasse 53 im 17. Wiener Gemeindebezirk**. Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss** eines stilvollen Altbaugeschäftes, das ebenfalls umfassend saniert wurde, und verbindet klassischen Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort.

Die Wohnung wird **als Erstbezug nach hochwertiger Generalsanierung** angeboten und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten, modernen Zustand. Hochwertige Materialien, durchdachte Raumaufteilung und viel Tageslicht schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Raumaufteilung

Die rund **58 m² große Wohnung** überzeugt durch eine funktionale und zugleich komfortable Raumgestaltung. Sie besteht aus:

- einem **einladenden Vorzimmer** mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum
- einer **hellen Wohnküche**, die als zentraler Wohn- und Lebensmittelpunkt dient
- einem **ruhigen Schlafzimmer**
- einem **separaten Kinderzimmer bzw. Arbeitszimmer**
- einem **modernen Badezimmer mit Dusche**
- einem **separaten WC**
- einem praktischen **Abstellraum**

Durch die **teilweise straßen- und teilweise hofseitige Ausrichtung** ist die Wohnung sowohl **hell als auch angenehm ruhig**.

Ausstattung

Bei der Sanierung wurde großer Wert auf **hochwertige Materialien und zeitgemäße Ausstattung** gelegt:

- **edler Parkettboden** in den Wohnräumen
- **moderne, stilvolle Fliesen** im Badezimmer und im WC
- **neue Kunststofffenster mit Zweifachverglasung**, die für gute Wärme- und Schalldämmung sorgen
- **komplett erneuerte Heizungsanlage**
- Beheizung über eine **Gasetagenheizung**

Das Badezimmer wurde modern gestaltet und verfügt über eine komfortable **Dusche** sowie hochwertige Sanitäranlagen.

Gebäude

Das Objekt befindet sich in einem **schönen Wiener Altbauhaus**, das ebenfalls saniert wurde. Die Kombination aus klassischer Architektur und moderner Erneuerung macht das Gebäude besonders attraktiv.

Gartenoption

Als zusätzliches Highlight besteht **die Möglichkeit, einen Gartenanteil gegen Aufpreis zu erwerben**. Dieser bietet zusätzlichen Freiraum und erhöht den Wohnkomfort – ideal für entspannte Stunden im Grünen mitten in der Stadt.

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