

**WINTERAKTION: Einzigartige Vorsorgewohnung | 3  
Zimmer, Abstellraum, Dachterrasse, Fernblick, Hernals**



DSC08251

**Objektnummer: 4724/12501**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	99,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	22,46 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	707.625,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	343,08 €
<b>USt.:</b>	34,31 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zuzüglich Ust.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) David Breitwieser**

OPTIN Immobilien GmbH  
Mariahilfer Straße 17/7  
1060 Wien





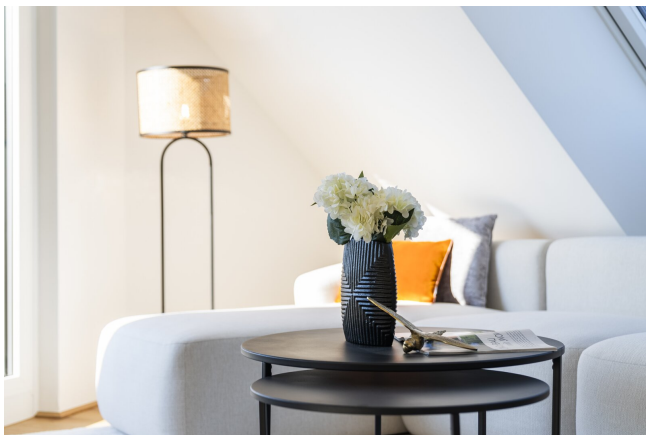


































# PROJEKT FERCHERGASSE 20, WIEN HERNALS



**TOP 27 / 2. DACHGESCHOSS**  
Wohnnutzfläche: ca. 99,06 m<sup>2</sup>  
Loggiafläche: ca. 9,35 m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche: ca. 7,29 m<sup>2</sup>

**Legende:** 1. Garderobe 7,44m<sup>2</sup>, 2. Bad 7,13m<sup>2</sup>, 3. Zimmer 1 16,39m<sup>2</sup>, 4. Wohnküche 50,56m<sup>2</sup>, 5. WC 2,08m<sup>2</sup>, 6. Abstellraum 2,43m<sup>2</sup>, 7. Zimmer 2 13,03m<sup>2</sup>, 8. Loggia 9,35m<sup>2</sup>, 9. Terrasse 7,29m<sup>2</sup>



**bauwerk & Partner**  
Immobilien

unverbindlicher Einrichtungsvorschlag  
Flächenangaben beziehen sich auf Rohbaumaße  
ohne Wandputz, Verfliesung, Schächte etc.

bauwerk & Partner GmbH | Schottengasse 4/26 | A - 1010 Wien | FN544988d  
www.bauwerk.tirol | verkauf@bauwerk.tirol | T. 0512.284338

## Objektbeschreibung

Weitblick genießen – Ihre 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Dachgarten

Im beliebten 17. Bezirk Hernals entsteht ein modernes Wohnprojekt mit insgesamt 32 hochwertigen Erstbezugswohnungen. Es handelt sich beim angeführten Kaufpreis um einen Nettopreis zzgl. 20% Ust. für Anleger. Der Kaufpreis für Eigennutzer beträgt EUR 765.000,00.

Diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung begeistert mit einem durchdachten Grundriss, einer großzügigen Terrasse sowie einem privaten Dachgarten, von dem aus Sie einen traumhaften Weitblick genießen können.

Die Lage im Herzen von Hernals bietet beste Verkehrsanbindungen, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Gastronomie in direkter Umgebung. Für Erholung und Freizeitaktivitäten laden der nahe Wienerwald sowie viele Parks in der Umgebung ein.

Die Anlage umfasst Wohnungen von 30 bis 99 m<sup>2</sup>, in den meisten Fällen mit Freiflächen wie Terrasse oder Loggia. Für Nachhaltigkeit sorgen eine Photovoltaikanlage, Vollwärmeschutz und begrünte Dachgärten.

Wohnfläche: 3 Zimmer

Besonderheit: Terrasse & eigener Dachgarten mit Weitblick

Projektgröße: 32 moderne Erstbezugswohnungen

Ein Projekt von Bauwerk & Partner Immobilien.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap