

## Attraktive Anlegerwohnung in hervorragender Lage in Wien-Hernals



**Objektnummer: 960/74738**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien,Hernals
<b>Wohnfläche:</b>	33,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 102,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,45
<b>Kaufpreis:</b>	169.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Andres SCHATZ

s REAL - Haag  
Bahnhofstraße 44/2. Stock  
3350 Haag, Niederösterreich

T +43 676 5635992  
H +43 676 5635992

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese ca. 33 m<sup>2</sup> große 1-Zimmer-Wohnung in begehrter Wohnlage des 17. Bezirks. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Altbaus und überzeugt durch ihre kompakte Raumaufteilung sowie die ausgezeichnete Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung. Dank der Nähe zu Grünflächen und einer sehr guten Verkehrsanbindung bietet diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger eine interessante Gelegenheit.

Im Jahr 2019 wurde die Wohnung renoviert und befindet sich in gepflegtem Zustand.

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Küche
- Wohn- / Schlafzimmer
- Badezimmer
- WC

Die praktische Raumaufteilung ermöglicht eine optimale Nutzung der Wohnfläche und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.

Die Wohnung ist derzeit bis Ende März 2026 vermietet. Der aktuelle Mieter hat Interesse, das Mietverhältnis fortzuführen. Alternativ steht die Wohnung nach Ablauf des Mietvertrages auch zur Eigennutzung zur Verfügung.

Die Betriebskosten inkl. Rücklagen betragen € 120,40/Monat.

### Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in der Kainzgasse im beliebten Bezirk Hernals. Die nahegelegene Hernalser Hauptstraße bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Erholungsmöglichkeiten wie der Kongresspark und das Kongressbad befinden sich ebenfalls in kurzer Gehdistanz und sorgen für hohe Lebensqualität.

### **Verkehrsanbindung:**

- Straßenbahnlinien: 2, 10, 43
- Buslinie: N43
- Schnellbahn: S45 (Station Hernalz)
- Ende 2028 beginnt der weitere Ausbau der U5 bis Hernalz.

Die ausgezeichnete öffentliche Anbindung ermöglicht eine rasche Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt sowie anderer Bezirke.???????

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m

Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.