

**++NEU++ Top sanierte 1-Zimmer-Altbauwohnung im  
Erstbezug – ruhig & hell in 1170 Wien!**



**Objektnummer: 5293**

**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>	25,88 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	58,55 €
<b>USt.:</b>	5,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

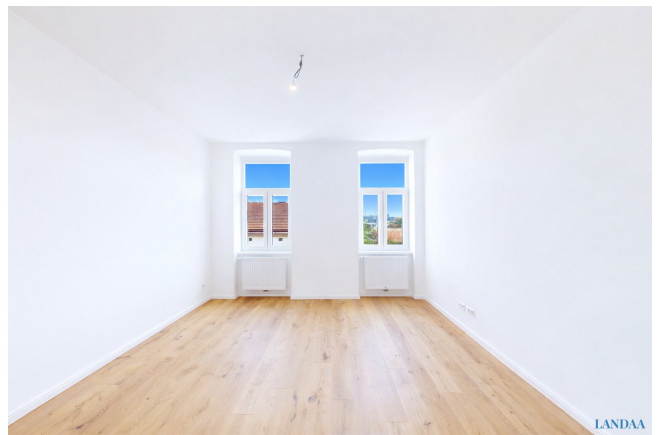
## Ihr Ansprechpartner

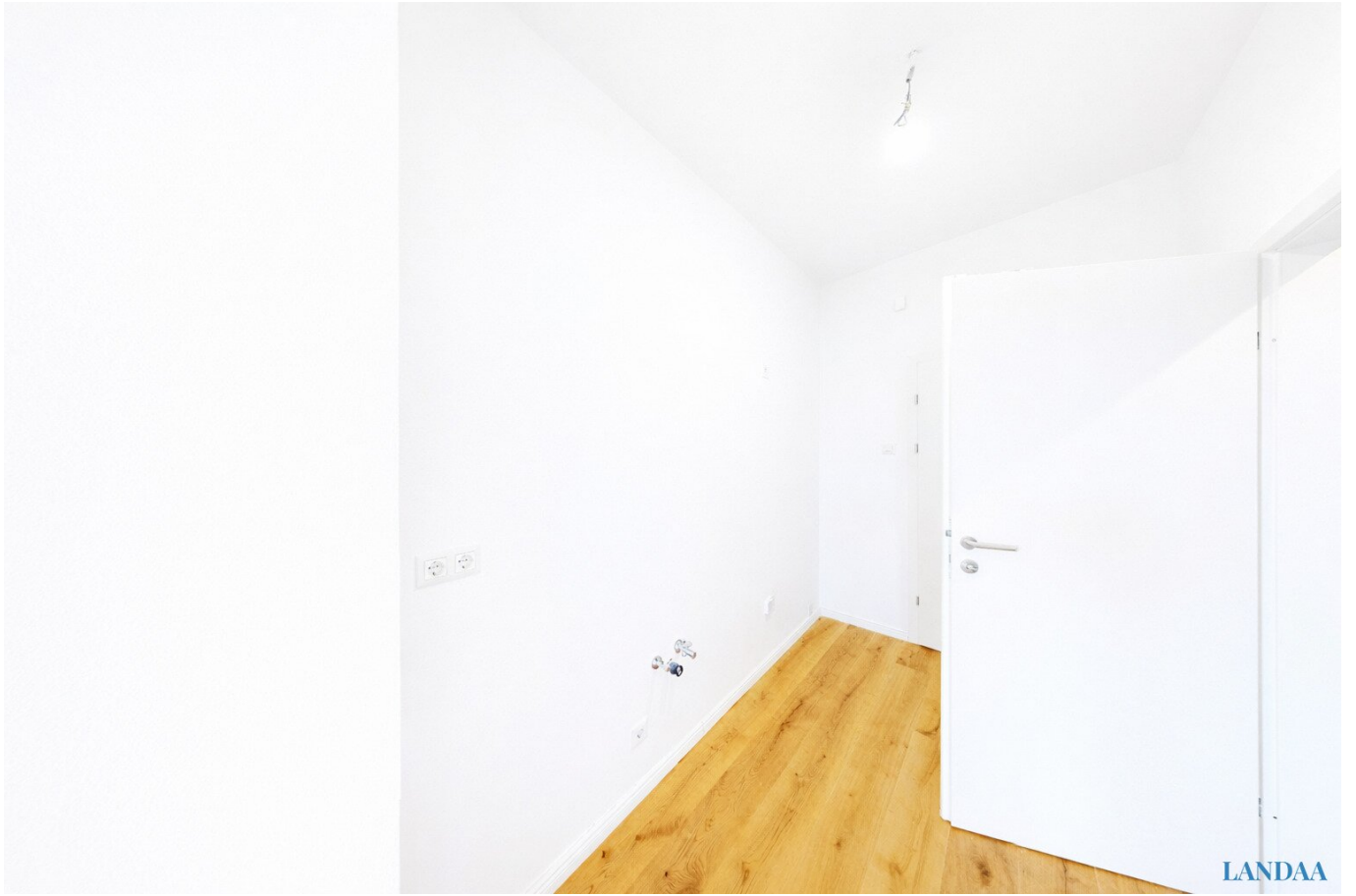


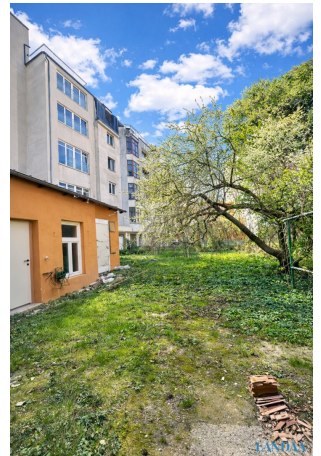
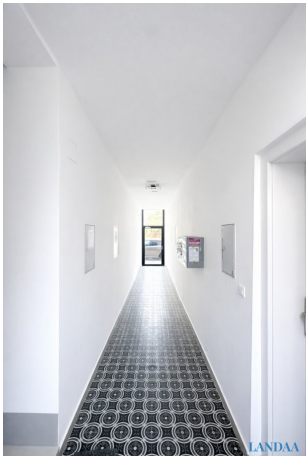
**Roman Babadschanov**

LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B  
1010 Wien

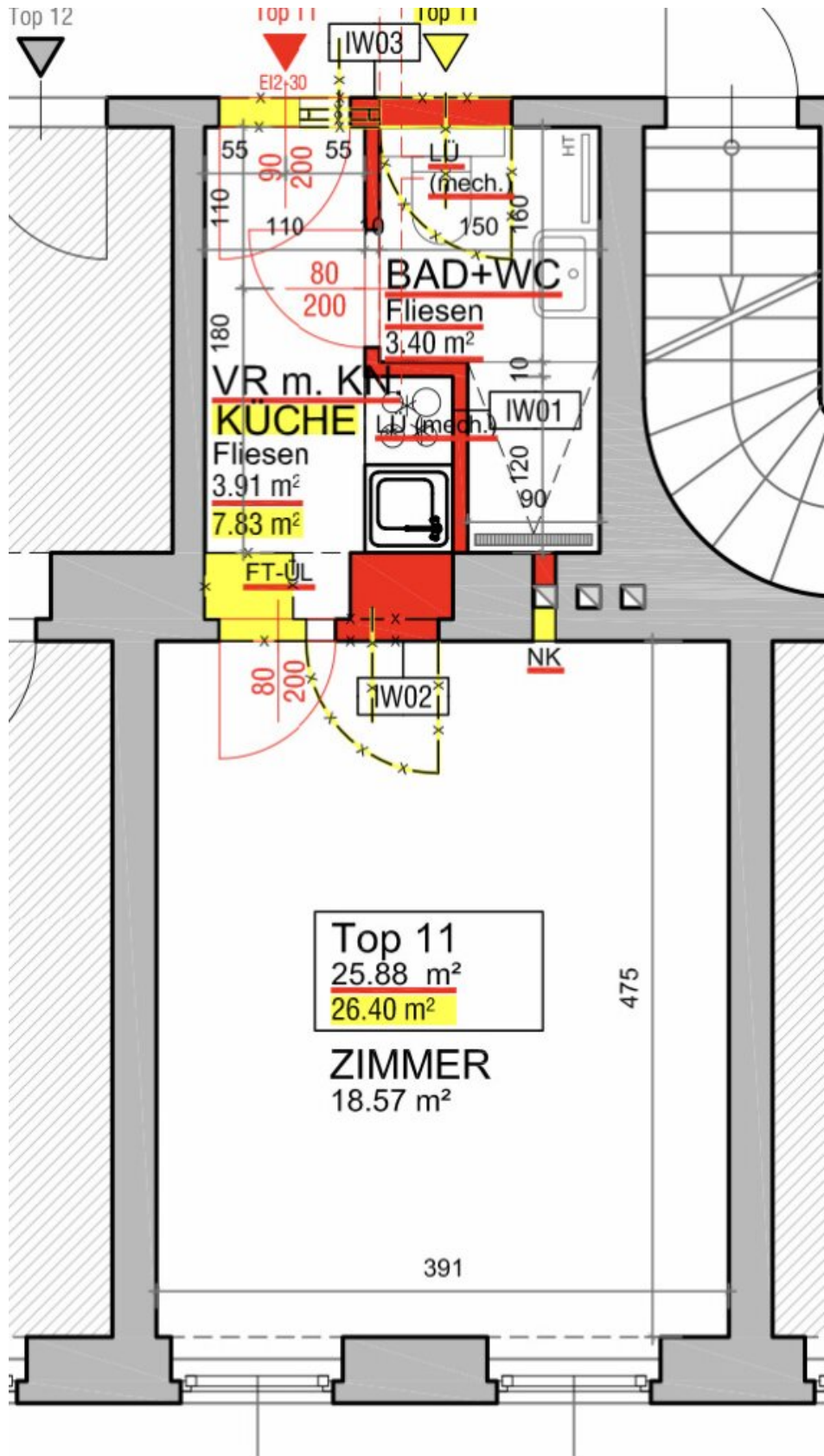
H +43676 84 37 77 777











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **neu und hochwertig generalsanierte 1-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 25,88 m<sup>2</sup>** in einem charmanten und ebenfalls sanierten **Altbauhaus im 17. Wiener Gemeindebezirk**. Die Wohnung befindet sich im **2. Stock ohne Lift** und eignet sich ideal als **Starterwohnung, Stadtwohnung oder attraktive Anlageimmobilie**.

Im Zuge der umfassenden Sanierung wurde besonderer Wert auf **hochwertige Materialien, moderne Ausstattung und eine zeitgemäße Raumgestaltung** gelegt. Die Wohnung präsentiert sich im **Erstbezug nach Generalsanierung** und bietet ein angenehmes Wohnambiente mit viel Licht und einer ruhigen Atmosphäre.

Die Raumaufteilung ist funktional und durchdacht gestaltet. Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in das **Vorzimmer**, von dem aus die weiteren Räume erreichbar sind. Das **Wohn- und Schlafzimmer** bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich sowie eine Schlafmöglichkeit und lässt sich dank seines gut nutzbaren Grundrisses optimal möblieren.

Die **separate Küche** ist praktisch angeordnet und bietet genügend Platz für eine moderne Kücheneinrichtung. Das **moderne Badezimmer** ist mit **Dusche und WC** ausgestattet und überzeugt durch stilvolle, hochwertige **Fliesen und eine zeitgemäße Sanitärausstattung**.

Die Wohnung wurde mit **hochwertigem Parkettboden** ausgestattet, der den Wohnräumen eine warme und elegante Atmosphäre verleiht. Im Badezimmer sorgen **moderne, geschmackvolle Fliesen** für ein hochwertiges Erscheinungsbild.

Im Zuge der Sanierung wurden außerdem **neue Kunststofffenster mit Zweifachverglasung** eingebaut, die für eine gute Wärmedämmung sowie angenehme Ruhe sorgen. Beheizt wird die Wohnung über eine **Gasetagenheizung mit neuer Heizungsanlage**, wodurch eine individuelle und effiziente Temperaturregelung möglich ist.

Auch das **stilvolle Altbauhaus** selbst wurde saniert und präsentiert sich in gepflegtem Zustand, wodurch der klassische Wiener Altbaucharme mit moderner Wohnqualität kombiniert wird.

Ein besonderes Extra: **Auf Wunsch kann ein Gartenanteil gegen Aufpreis erworben werden**, der zusätzlichen Freiraum und Erholungsmöglichkeit im Grünen bietet.

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