

Seventeen Living - Helle 2-Zimmer Wohnung in ruhiger Innenhoflage!



Wohnbereich

Objektnummer: 1939/218643

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1997
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,42 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 59,47 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,61
Kaufpreis:	239.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.473,98 €
Betriebskosten:	160,26 €
USt.:	17,95 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



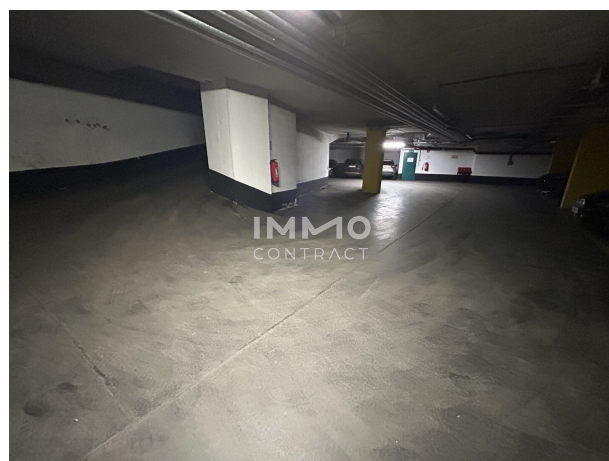
Mag. Michael Schwabe

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien









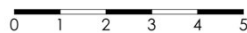
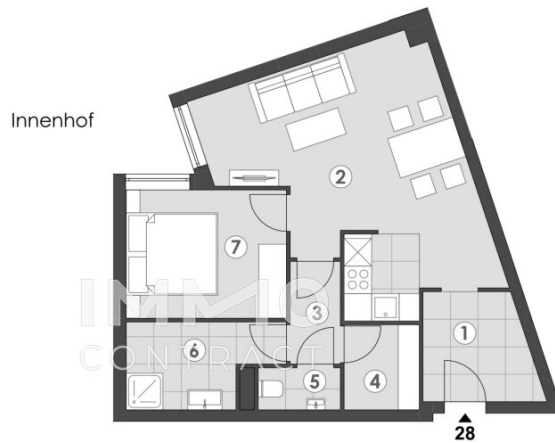
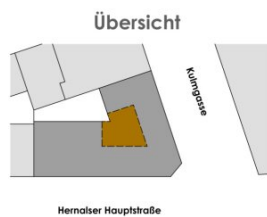
HEH119

Hernalser Hauptstraße 119
1170 Wien

3.Stock | Top 28

Nutzfläche ca. 53,42m²

1	Vorraum	5,55m ²
2	Wohnküche	25,28m ²
3	Gang	2,46m ²
4	Abstellraum	3,05m ²
5	Wc	1,66m ²
6	Bad	5,62m ²
7	Zimmer	9,80m ²



Die im Plan dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien.
Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Februar 2026

Objektbeschreibung

Attraktives Wohn- und Anlageobjekt im Herzen von 1170 Wien

Willkommen in einem gepflegten Neubauhaus im beliebten 17. Wiener Gemeindebezirk! Die im Jahr 1997 errichtete Wohnanlage umfasst insgesamt 44 Wohneinheiten und vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer gefragten urbanen Lage.

Das Haus präsentiert sich in einem sehr guten und laufend instand gehaltenen Zustand und bietet damit eine solide Basis sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren. Die Wohnungen befinden sich in unterschiedlichen Nutzungsformen:

Ein Teil der Einheiten ist unbefristet bzw. befristet vermietet und eignet sich ideal als renditestarke Kapitalanlage, während leerstehende Wohnungen sowohl Eigennutzern als auch Anlegern flexible Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Die Wohnanlage bietet 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen, die durch gut durchdachte Grundrisse, eine funktionale Raumaufteilung sowie lichtdurchflutete Wohnräume überzeugen. Beheizt wird das Gebäude mittels Gas-Zentralheizung, die ganzjährig für ein behagliches Raumklima sorgt. Ein Personenaufzug gewährleistet komfortablen Zugang zu allen Etagen.

Ein weiteres Highlight ist die hauseigene Tiefgarage. Ein Stellplatz kann optional um € 20.000,- erworben werden, was in dieser Lage einen erheblichen Mehrwert darstellt und stressfreies Parken ermöglicht.

Die ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung machen das Objekt besonders attraktiv: Bus-, Straßenbahn-, U-Bahn- und Bahnanschlüsse befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit sämtlicher Stadtteile Wiens.

Auch das Umfeld lässt keine Wünsche offen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien sowie ein Einkaufszentrum befinden sich in direkter Umgebung und decken alle Bedürfnisse des täglichen Lebens ab.

Diese Liegenschaft überzeugt durch ihre Kombination aus gepflegtem Neubau, attraktiver Lage und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – eine ideale Gelegenheit für Eigennutzer und Investoren gleichermaßen.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen dieses interessante Objekt persönlich präsentieren zu dürfen.

Die Kaufvertragserrichtung und treuhändischen Abwicklung wird durch RA Dr. Rainer Brinskele durchgeführt und die Kosten in Höhe von 1,5% vom Kaufpreis netto zzgl. USt zzgl.

Beglaubigungskosten übernimmt die Käuferseite, ebenso die mit der grundbücherlichen Abwicklung verbundenen Kosten und Gebühren in der gesetzlichen Höhe, insbesondere die Grunderwerbsteuer iHv 3,5%, die Grundbuchseintragungsgebühr iHv 1,1% (jeweils vom Gesamtkaufpreis) und allenfalls bei Fremdfinanzierung für die Einverleibung von Hypotheken iHv 1,2% vom eingetragenen Pfandrecht.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap