

**Generalsaniert | tolle Raumaufteilung | hochwertige  
Ausstattung | separate Küche | Fußbodenheizung |  
Top-Infrastruktur**



**Objektnummer: 14054**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	66,25 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	66,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



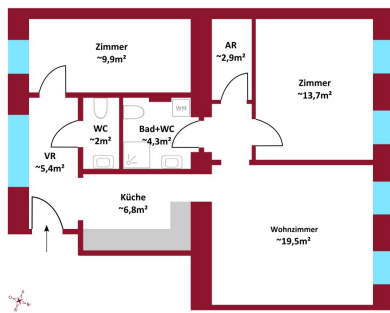
**Maja Arsic**

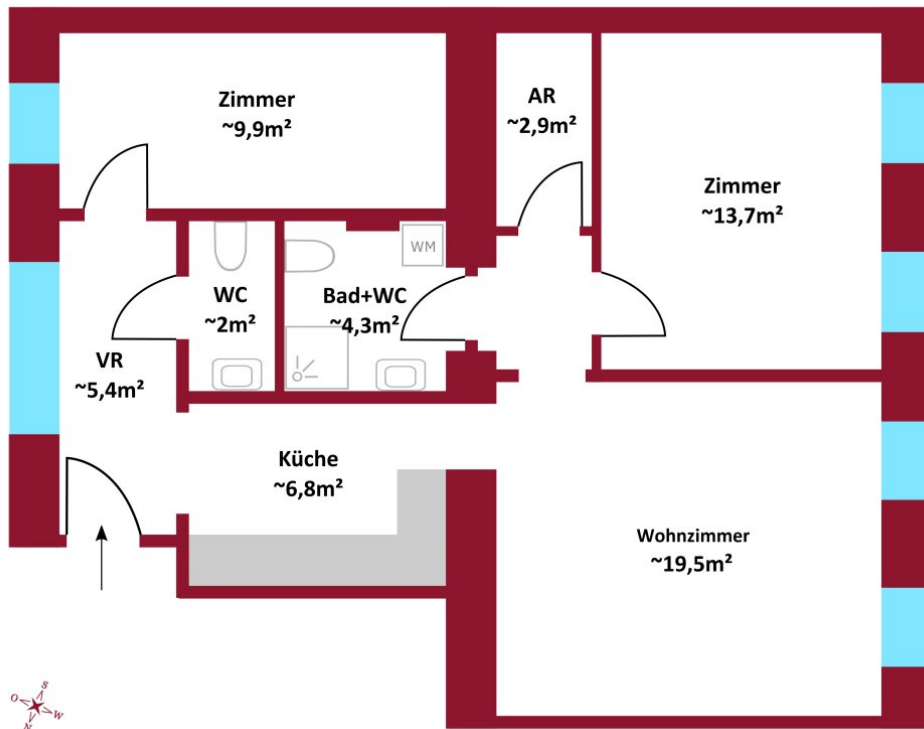
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 699 18 04 71 30  
H +43 699 18 04 71 30









## Objektbeschreibung

**Das richtige Zusammenspiel von Klassik und Moderne!**

**Die Vorteile des klassischen Altbau-Charmes genießen und dennoch auf jene eines Neubaus nicht verzichten müssen.**

In einem der **aufstrebendsten Vierteln von Hernals**, in der Nähe der Hernalser Hauptstraße sowie des Elterleinplatzes, glänzt ein **prächtiges Eckzinshaus nach seiner Generalsanierung**.

Im Zuge der Generalsanierung wurde **viel Wert auf den Erhalt des klassischen Wiener Altbau-Charmes** und zudem der **Fokus auf die Lebensqualität und das Wohlfühlempfinden eines jeden einzelnen** gelegt.

Entstanden sind auf **4 Etagen 13 herrlich sanierte Einheiten mit hochwertigen Ausstattungen, lichterfüllten Räumen und vorteilhaften Grundrissen**. Es handelt sich um **1 bis 3-Zimmer-Einheiten mit Wohnflächen zwischen 25 und 69 m<sup>2</sup>**.

Zudem stehen noch **2 unbefristet vermietete Wohnungen und ein bau-genehmigter Dachboden zum Verkauf!**

**Die Highlights im Überblick:**

- Generalsaniertes Haus
- Kurzzeitvermietung lt. Wohnungseigentumsvertrag möglich
- Echtholzparkett-Böden
- mehrfachverglaste Fenster
- hohe Decken
- helle Räume & vorteilhafte Grundrisse

- moderne Feinsteinzeug-Fliesen
- hochwertige Sanitäreinrichtungen
- Sicherheitseingangstür
- Energieeffizienzklasse B

Die Ausstattungen können bei einigen Einheiten abweichen!

### **Top 5**

Auf einer **Wohnfläche von ca. 66,25 m<sup>2</sup>** erwartet Sie **folgende Raumaufteilung:**

- geräumiges Vorzimmer mit breiter Fensterfront
- 3 Zimmer
- separate Küche
- modern verfliesetes Bad mit Dusche, WC und Handtuchheizkörper
- ein weiteres separates WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum

Die Top 5 befindet sich im 1. Obergeschoss.

### **Kaufpreis**

Der Kaufpreis beträgt **349.000,-- Euro**.

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision von 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.** an.

## **Die Lage**

### **Eine Nachbarschaft, die sich sehen lassen kann!**

Einen Katzensprung entfernt steht Ihnen der **Lidlpark mit verschiedenen Freizeitangeboten** zur Verfügung. Zwei Straßen weiter ist auch schon die **Hernalser Hauptstraße** erreicht.

In der unmittelbaren Nachbarschaft erwartet Sie **ein einladendes Gastronomieangebot, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie eine tolle öffentliche Verkehrsanbindung.**

### **Straßenbahn:**

9, 42, 43 ca. 350m

### **Bus:**

10A, 42A ca. 600m

### **U-Bahn:**

U6 Alser Straße ca. 1,2km

**Kindergarten** ca. 350m

**Volksschule** ca. 500m

**Gymnasium** ca. 750m

**Billa** ca. 400m

**Lidl und Hofer** ca. 650m

**Lidlpark** ca. 200m



### **weitere verfügbare Einheiten im Haus:**

- Top 1: 2 Zimmer; WFL ca. 40,15 m<sup>2</sup>; VERKAUFT
- Top 2: 2 Zimmer; WFL ca. 54,26 m<sup>2</sup>; 289.000,-- Euro
- Top 3: 3 Zimmer; WFL ca. 66,40 m<sup>2</sup>; 349.000,-- Euro
- Top 4: 1 Zimmer; WFL ca. 30,25 m<sup>2</sup>; 169.000,-- Euro
- Top 7: 1 Zimmer; WFL ca. 40,28 m<sup>2</sup>, 99.000,-- Euro (unbefristet vermietet)
- Top 8: 2 Zimmer; WFL ca. 50,45 m<sup>2</sup>, 289.000,-- Euro
- Top 10: 3 Zimmer; WFL ca. 68 m<sup>2</sup>; 399.000,-- Euro
- Top 12: 1 Zimmer; WFL ca. 41,84 m<sup>2</sup>; 109.000,-- Euro (unbefristet vermietet)
- Top 13: 1 Zimmer; WFL ca. 25,31 m<sup>2</sup>; VERMITTELT
- Top 14: 2 Zimmer; WFL ca. 57,12 m<sup>2</sup>; 334.000,-- Euro
- Top 15: 3 Zimmer; WFL ca. 69,23 m<sup>2</sup>; 399.000,-- Euro
- Top 16+17: 2 Zimmer; WFL ca. 69,09 m<sup>2</sup>; 349.000,-- Euro
- Top 18: 2 Zimmer; WFL ca. 52 m<sup>2</sup>; 299.000,-- Euro
- Top 19: 1 Zimmer; WFL ca. 31,24 m<sup>2</sup>; VERKAUFT

- baugenehmigter Rohdachboden mit erzielbarer WFL von ca. 314 m<sup>2</sup>; VERKAUFT

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap