

**Die perfekte Kombination aus Stadt und Land - Ruheoase  
mit 77m<sup>2</sup> Eigengarten!**



**Objektnummer: 6352/1698**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien,Hernals
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	43,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	149.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



RELIIUM REAL ESTA

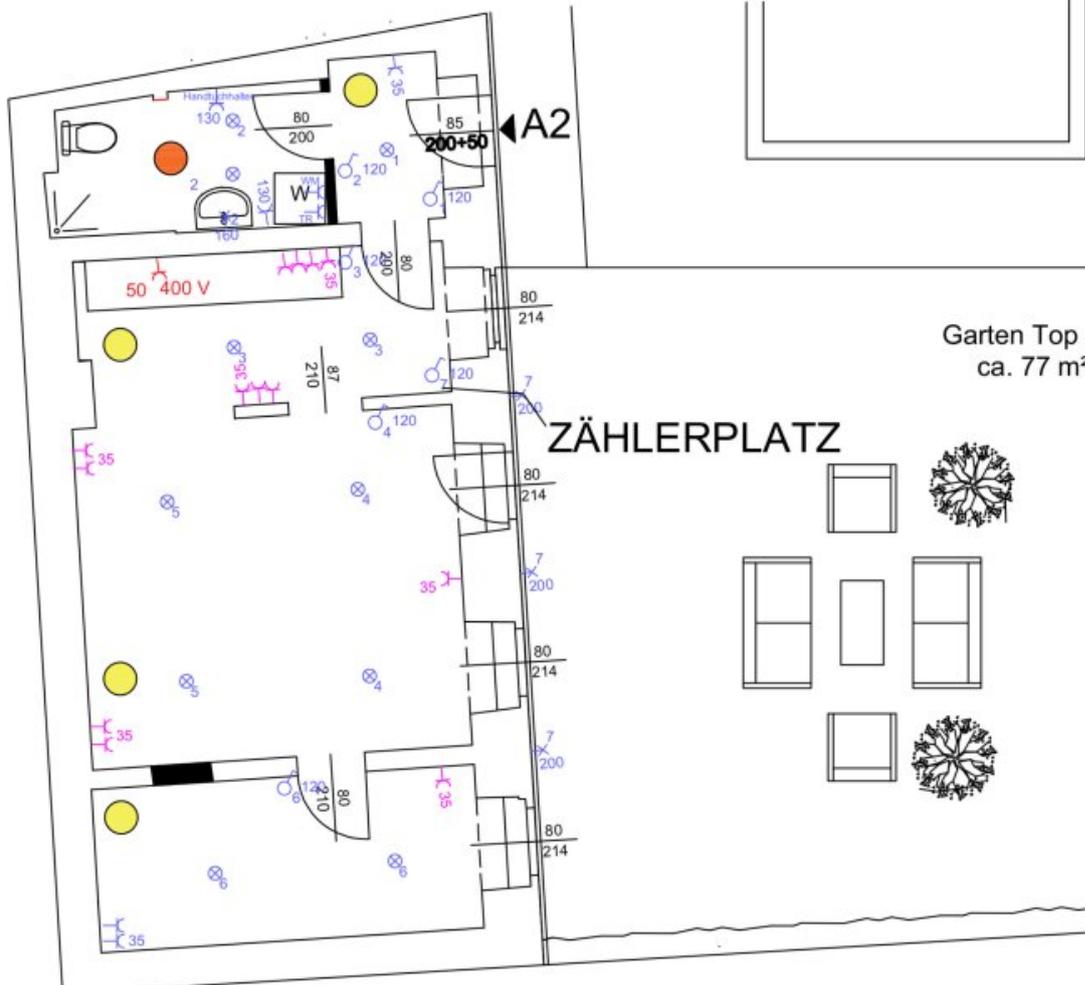
### AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

T +43 664 1854265  
H +4367761616848

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





Garten Top A2  
ca. 77 m<sup>2</sup>

### ZÄHLERPLATZ

# TOP A 2

- 150 Infrarotheizung
- 50 400 V
- 35 BESTAND
- 35 NEU

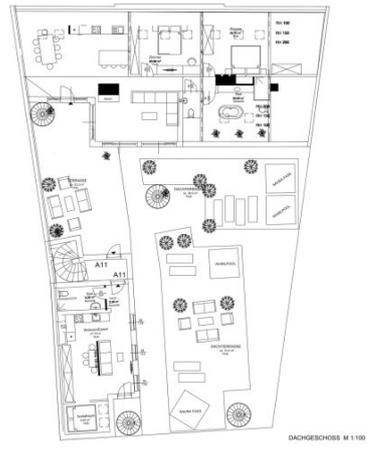
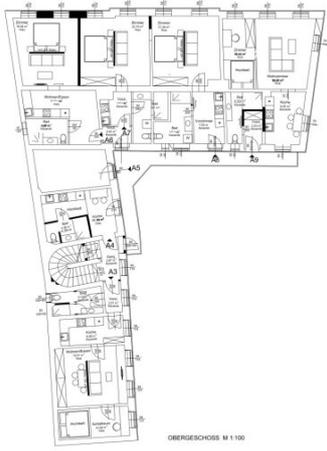
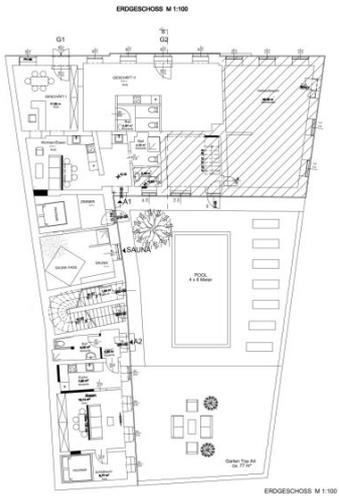
- 35 Steckdose einfach
  - 35 Steckdose zweifach
  - 120 Schalter
  - 35 SAT SAT/TV
  - 35 INT Internet KAT5
  - Lichtauslass Decke
  - Lichtauslass Wand
  - Taster
  - Glocke
- 35 = 35 cm über Rohdecke

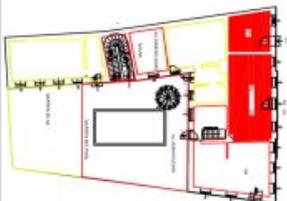
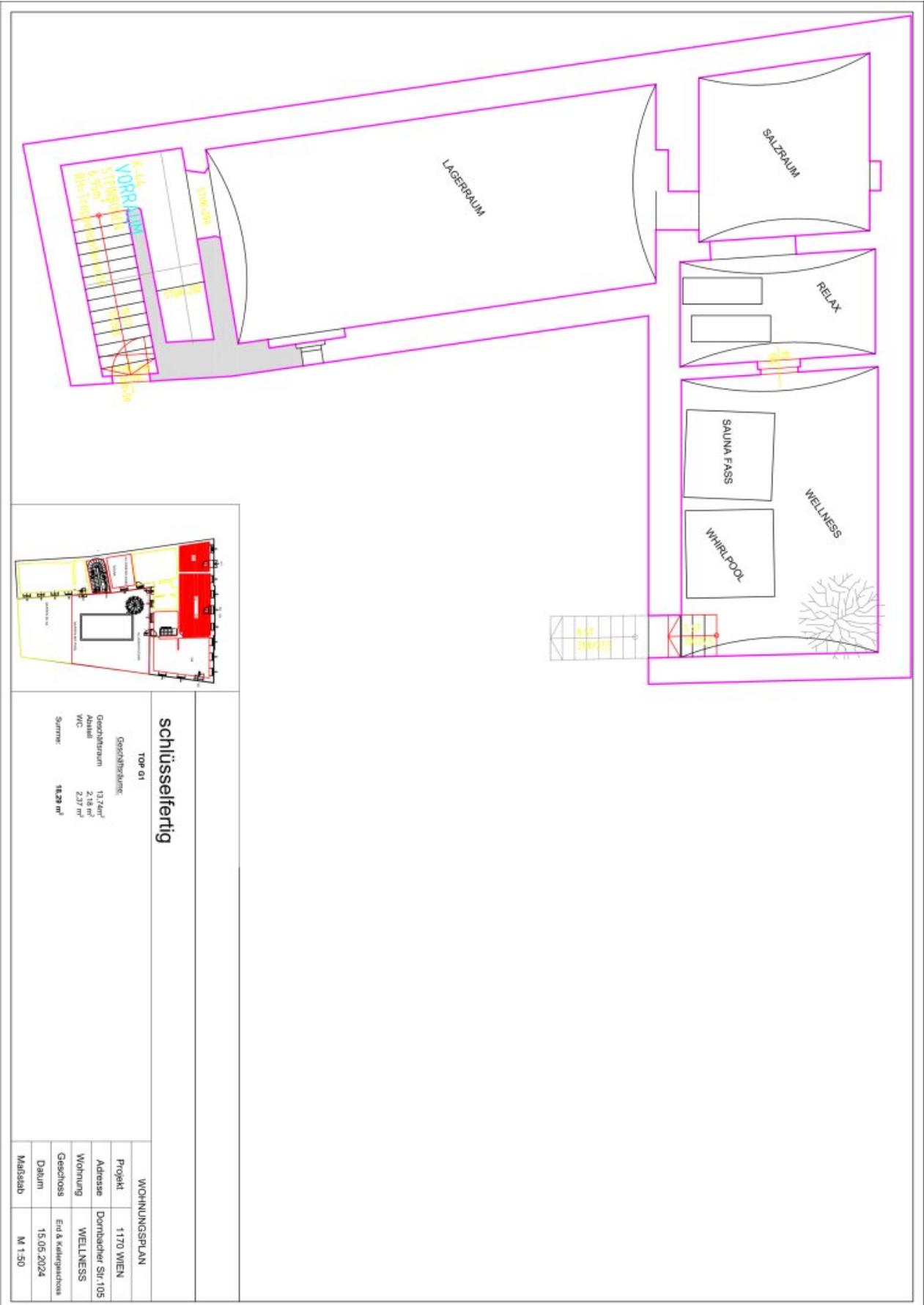
schlüsselfertig inkl. Küche

€ 149.900,00

TOP A2	
Wohnräume:	
Vorzimmer	2,50 m <sup>2</sup>
Bad	5,02 m <sup>2</sup>
Küche	8,62 m <sup>2</sup>
Wohnen	18,14 m <sup>2</sup>
Zimmer	8,77 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>	<b>43,05 m<sup>2</sup></b>
<b>Gartenfläche</b>	<b>ca. 77 m<sup>2</sup></b>

ELEKTRO / SANITÄRPLAN	
Projekt	1170 WIEN
Adresse	Dornbacher Str.105
Wohnung	TOP A2
Geschoss	Erdgeschoss
Datum	09.07.2024
Maßstab	M 1:50





**schüsselfertig**

TOP 01		WOHNUNGSPLAN	
Gesetzliche Werte:		Projekt	1170 WIEN
Gesetzestraum	13,74m <sup>2</sup>	Adresse	Dornbachler Str.105
Abstell	2,18m <sup>2</sup>	Wohnung	WELLNESS
WC	2,37m <sup>2</sup>	Geschloss	End & Kellergarbox
Summe:	18,29 m <sup>2</sup>	Datum	15.05.2024
		Maßstab	M 1:50

## Objektbeschreibung

### **Einzigartige Investitionsmöglichkeit - Historisches Zinshaus Nahe dem Wiener Wald.**

Individuelle Apartments zur Nutzung für Wohnen, Gewerbe, lukrative Kurzzeitvermietung oder Eigenbedarf. Nur wenige Minuten vom idyllischen Wienerwald entfernt. Die hochwertig sanierte Immobilie auf Baurechtsgrund verfügt über einen Spa - Bereich, privatem Garten und Kellerabteile. Die Nachfrage nach kompakten Wohnungen wie diesen ist hoch und verspricht als Investment eine solide Rendite und erfüllt den Traum vom leistbaren Wohnen.

Das Baurecht für die kommenden 80 Jahre kann nicht gekündigt werden und sichert Ihnen eine langfristige Planungssicherheit sowie Wertstabilität. Das einzigartige Projekt mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten bieten eine ideale und vor allem leistbare Chance, sich auch in Zeiten wie diesen den Traum vom Eigenheim erfüllen zu können.

### **Winter Aktion bis 31.12.2024 - Kaufpreis 149.900€:**

Wohnung komplett gespachtelt und ausgemalt, neue Fliesen und Holzböden, Sanitäranlagen inkl. WC, Waschtisch und bodentiefer Dusche, Warmwasser über Elektrodurchlaufspeicher, Heizung mittels Infrarotheizung und vollausgestattete Einbauküche samt Elektrogeräten.

### **Lage Lage Lage:**

Der Standort selbst bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung in die pulsierende Innenstadt Wiens. Die U5 Endstation wird in zirka 4 Jahren fertiggestellt, von hier aus erreichen Sie nach nur drei Stationen mit der Linie 43 Ihr neues Eigenheim oder Investment. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Spar, Banken, Apotheken usw. sind ebenfalls nur wenige Minuten entfernt. Besonders praktisch für Familien mit Kindern ist die unmittelbare Nähe zum Kindergarten und Volksschule sowie der nahegelegene Wienerwald, welcher ein breitgefächertes Angebot an Freizeitaktivitäten für Jung und Alt bietet.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um in eine zukunftsweisende Immobilie zu investieren. Die exzellente Lage, die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und die attraktiven Renditeaussichten machen dieses wundervolle Zinshaus in idyllischer Ruhelage zu einem einzigartigen und fairen Preis.

**Für eine unverbindliche Besichtigung und weitere Informationen kontaktieren Sie gerne jederzeit folgende Telefonnummer:**

**Frau Trenk 0677 61510 881.**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <2.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap