

## 17., Hernalser Wohntraum - exklusive Eigentumswohnungen als Geldanlage - Provisionsfrei für Anleger:innen



**Objektnummer: 960/68973**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	113,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Keller:</b>	1,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	1.151.660,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	10.169,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner



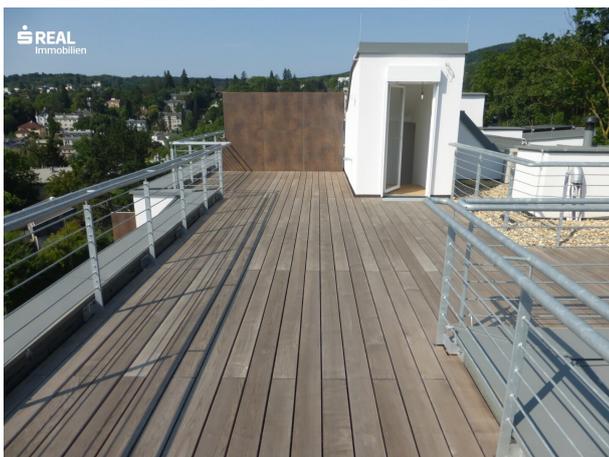
**Mag. Alexander Kepka**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien









**TOP 11**

**Lage** DG  
**Zimmer** 4

1. Gang	16,49 m <sup>2</sup>
2. Stiegenhaus	2,83 m <sup>2</sup>
3. Abstellraum	5,91 m <sup>2</sup>
4. Zimmer	17,46 m <sup>2</sup>
5. Wohnküche	27,33 m <sup>2</sup>
6. Bad	13,34 m <sup>2</sup>
7. WC	2,33 m <sup>2</sup>
8. Zimmer	15,85 m <sup>2</sup>
9. Zimmer	10,08 m <sup>2</sup>
10. Vorraum	1,62 m <sup>2</sup>

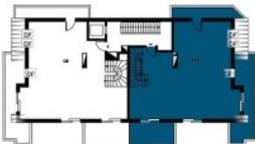
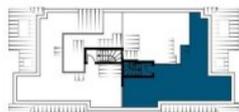
**Wohnnutzfläche** 113,25 m<sup>2</sup>

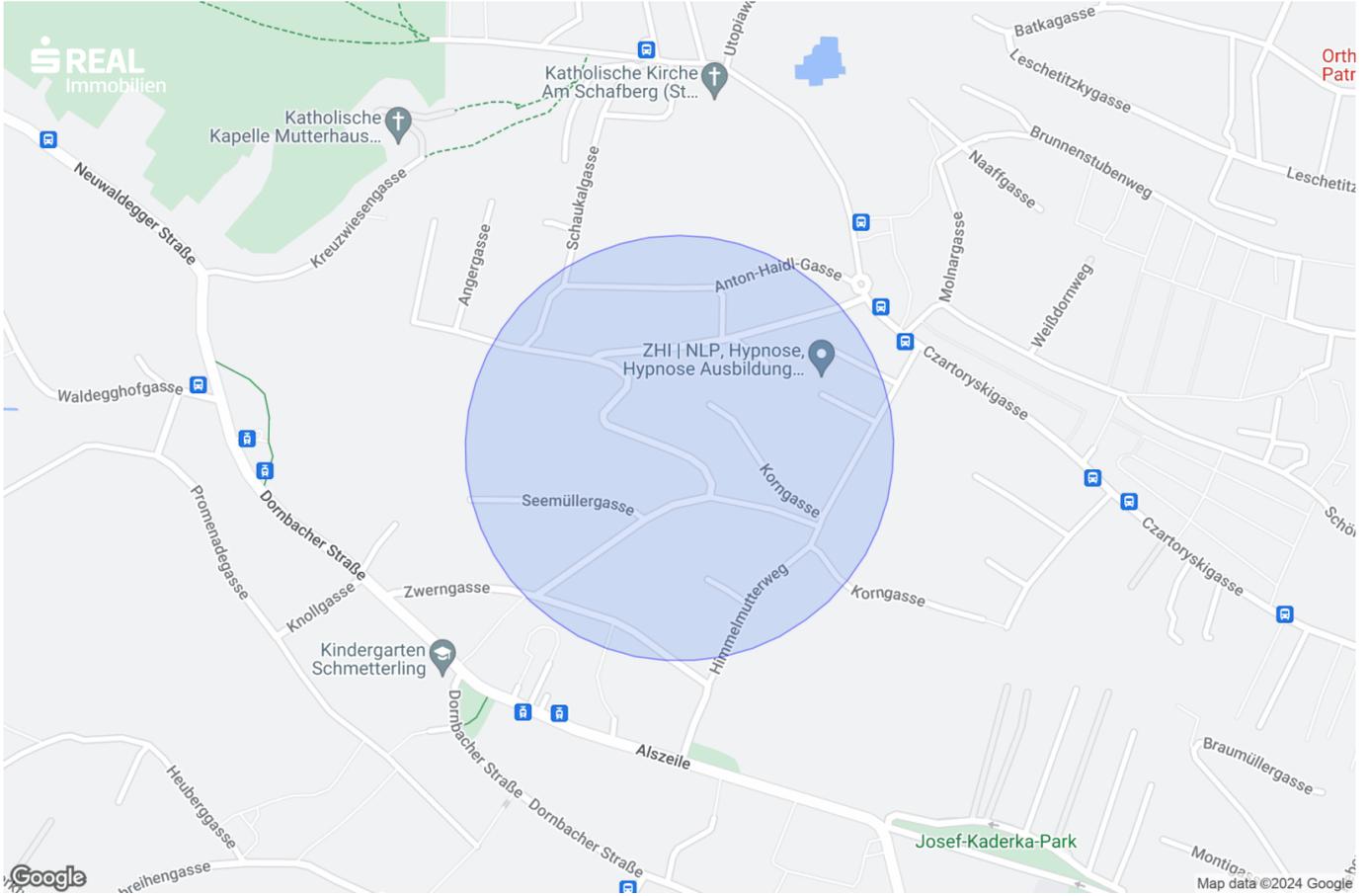
11. Terrasse	10,72 m <sup>2</sup>
12. Terrasse	8,38 m <sup>2</sup>
13. Balkon	12,11 m <sup>2</sup>
14. Terrasse	3,52 m <sup>2</sup>
15. Balkon	8,73 m <sup>2</sup>
16. Dachterrasse	55,47 m <sup>2</sup>

Dachgeschoß



Dachterrasse





## Objektbeschreibung

In wunderbar ruhiger Grün-Lage nahe Schafberg befindet sich dieses großzügige Apartmenthaus

### Highlights

- attraktives, neu errichtetes Apartmenthaus
- Wfl. ca. 90 m<sup>2</sup> bis 130 m<sup>2</sup>
- 4 bis 5 Zimmer
- Garten/Balkon/Terrasse
- Fußbodenheizung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Klimaanlage (vorbereitet)
- 3-fach Isolierverglasung
- Elektrische Außenjalousien
- Personenlift
- Kellerabteil

Ein Garagenplatz ist für Sie reserviert und kann um zusätzlich € 33.375,-- zzgl. 20% Ust. erworben werden.

Die Wohnung ist PROVISIONSFREI für Sie als Anleger:in.

Sie suchen eine Wohnung in ruhiger und grüner Lage in einem der begehrtesten Bezirke Wiens? Dann sehen Sie sich diese wunderbaren Apartments genauer an.

Sie benötigen einen Finanzierungs-Kredit? Als Immobiliendienstleister der ERSTE Bank helfen wir Ihnen gerne weiter.

In wunderbar ruhiger Weit-Blick-Lage nahe Schafberg befindet sich dieses neu errichtete Penthouse mit über 55 m<sup>2</sup> Dachterrasse.

### Highlights

- attraktives, neu errichtetes Apartmenthaus mit 11 Wohnungen
- ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche: Wohnsalon mit offener Küche, 3 (Schlaf-) Zimmer, Bad, Gäste-Toilette, Abstellraum, Vorraum
- ca. 40 m<sup>2</sup> Balkone und Terrassen mit Grün- und Weitblick
- ca. 55 m<sup>2</sup> Dachterrasse mit Weitblick über Wien
- alle 4 Zimmer verfügen über Balkone und Terrassen
- großes Bad mit Badewanne, Dusche, Toilette und Fenster (Tageslicht!)
- Fußbodenheizung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Klimaanlage
- 3-fach Isolierverglasung

- Elektrische Außenjalousien
- Personenlift
- Kellerabteil

Ein Garagenplatz ist für Sie reserviert und kann um zusätzlich € 33.375,-- zzgl. 20% Ust. erworben werden.

Die Wohnung ist PROVISIONSFREI für Sie als Käufer:in.

Sie suchen eine Wohnung in ruhiger und grüner Lage in einem der begehrtesten Bezirke Wiens? Dann sehen Sie sich dieses wunderbare Apartment genauer an.

Sie benötigen einen Kredit? Als Immobiliendienstleister der ERSTE Bank helfen wir Ihnen gerne weiter.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

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



Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <2.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <5.000m

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.