

**WUNDERSCHÖNE, HELLE und RUHIGE 3 Zimmer
ALTBAUWOHNUNG mit tollem Ausblick - 1170 Wien**



Objektnummer: 6460/236

Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	95,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	35,00 m ²
Keller:	20,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 118,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,58
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



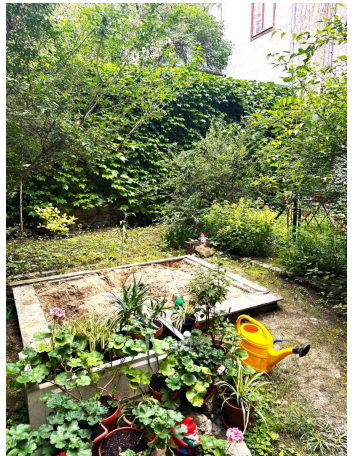
Cathrin Markiewicz

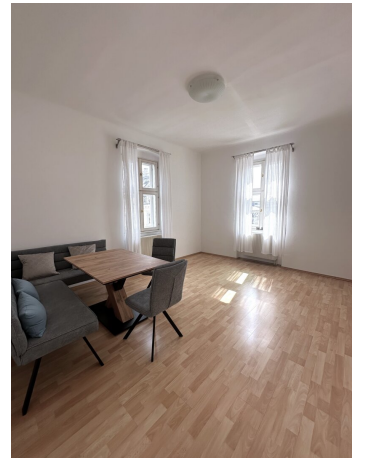
Carma & Partner GmbH
Baumergasse 62 / Haus 1
1210 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



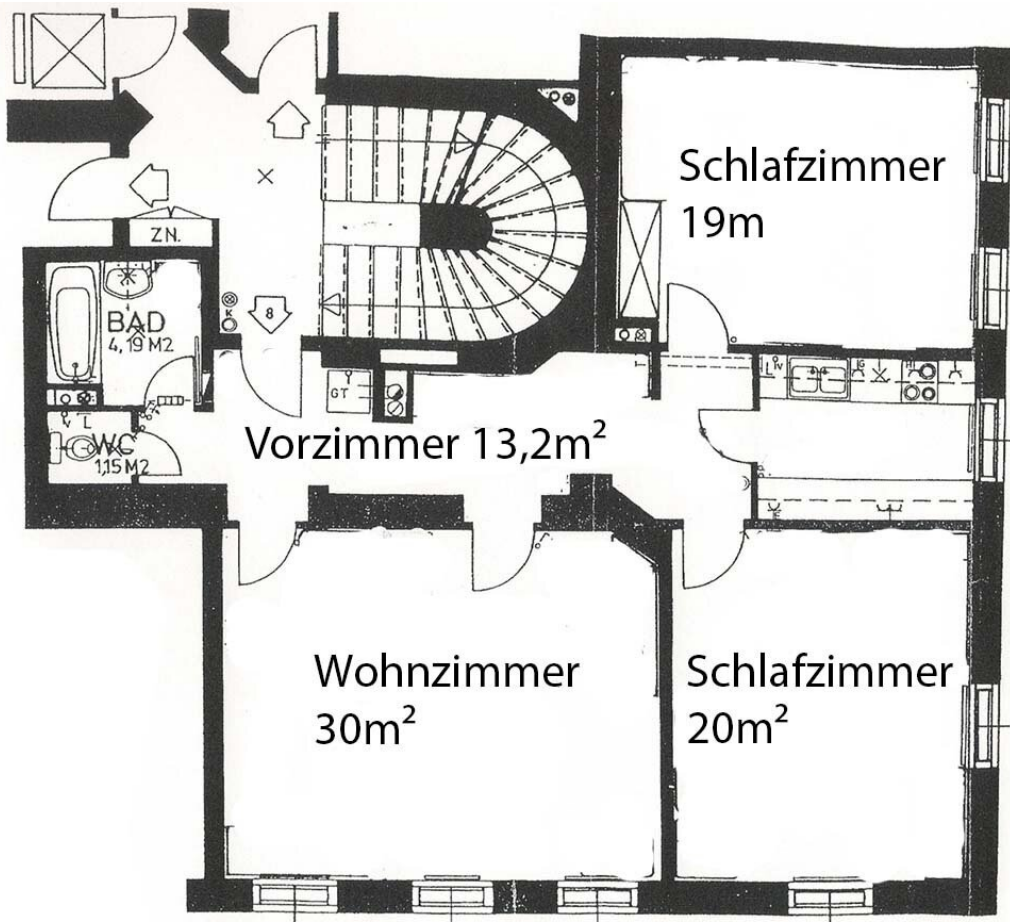












Objektbeschreibung

ZWISCHEN EISKUNSTLAUFBAHN AM DACH & SCHNEEKUGELMUSEUM

In einem sehr schönen und liebevoll gepflegten Gründerzeithaus im Herzen von Hernals befindet sich die helle Eigentumswohnung, die zum Verkauf steht. Selten gibt es Objekte wie dieses, wo man bereits beim Betreten eine heimelige Atmosphäre verspürt. Die Wohnung vereint historischen Charme mit modernem Komfort und bietet auf 95 m² großzügigen Wohnraum mit 3 Zimmern. Ideal für Liebhaber klassischer Wiener Architektur, die das Besondere suchen. Dieser Bezirk ist berühmt für seine zahlreichen Parkanlagen. Der nächstgelegene ist der Christine Nöstlinger Park und nur einen Steinwurf entfernt. Wem diese Distanz trotzdem zu weit ist, kann den kleinen verwunschenen Garten im Innenhof zum Sonne tanken nutzen. Im Erdgeschoß des Zinshauses befindet sich ein Kinderspielbereich, ein Hobby-Bastelraum und eine Einlagerungsfläche wo jeder Hausbewohner einen eigenen großen Schrank hat. Der trockene und schön sanierte Altbaukeller bietet zusätzliche Staufläche.

CHARAKTERISTIKA & AUSSTATTUNG der Wohnung:

- durch die Lage im 3. Stock in allen Räume lichtdurchflutet
- Fischkgätparkettböden in allen Räumen
- moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- große Fenster mit traditionellen Kastenrahmen

RAUMAUFTeilUNG:

- Vorraum
- 2 Schlafzimmer
- 1 helles und großes Wohnzimmer
- separate Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne

- WC extra

NACHBARSCHAFT:

Die wunderschöne Altbauwohnung befindet sich in dem beliebten, allerdings bei Nicht-Wienern nicht so bekannten Wiener Gemeindebezirk "Hernals". Schon im Jahre 1865 erfreuten sich die Städter an den Parklandschaften im 17. Bezirk und fuhren mit der ersten Pferdetramway des Kaiserreiches vom 1. Bezirk bis nach Dornbach. Mittlerweile fährt auf genau dieser Strecke die Straßenbahnlinie Nr. 43 und ist eine wichtige Verbindung zwischen Schottentor und Neuwaldegg.

Es gibt einige Kuriositäten in diesem Teil der Bundeshauptstadt. Das einzige Schneekugelmuseum Europas ist eines davon und erfreut Besucher von Nah und Fern. Wer bei einer riesigen Auswahl nicht fündig wird, kann sich seine "Wunsch-Schneekugel" anfertigen lassen.

Die älteste Kunsteisbahn der Welt befindet sich ebenfalls wenige Gehminuten entfernt. Die Schaffung einer Freiluft-Kunsteisbahn in Hernals im Jahre 1909 durch Oberbaurat Ing. Eduard Engelmann war eine weltweit bahnbrechende Erfindung. "Durch Kunsteis zur Eiskunst" war das Motto des Erfinders Eduard Engelmann, der mit dieser Erfindung eine Entwicklung einleitete, die Österreich in der Folge viele Olympiasieger, Weltmeister und Europameister brachte. Die Bahn ist nach wie vor im Betrieb und befindet sich auf dem Dach eines Supermarktes. Im Sommer erfreuen sich die Fußballanhänger an mehreren Soccer-Plätzen.

INFRASTRUKTUR:

Die Hernalser Hauptstraße bietet die perfekte Infrastruktur. Zu den wichtigsten Merkmalen gehören:

2. Perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. In wenigen Gehminuten erreicht man U-Bahn-Stationen, Straßenbahnstationen sowie Bushaltestellen.
4. Einkaufsmöglichkeiten: In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Geschäfte, Supermärkte und Lebensmittelgeschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken. Von kleinen Boutiquen bis hin zu großen Einzelhandelsketten ist hier alles zu finden.
6. Gastronomie: Der 17. Bezirk bietet eine vielfältige Auswahl an Restaurants, Cafés und Bars, die für jeden Geschmack und Anlass etwas zu bieten haben. Von traditionellen österreichischen Gasthäusern bis hin zu internationalen Küchen ist hier für jeden etwas dabei.

8. Bildungseinrichtungen: In der Nähe der Kastnergasse befinden sich diverse Bildungseinrichtungen, darunter öffentliche und private Schulen, Kindergärten und Kinderbetreuungseinrichtungen.
10. Gesundheitsversorgung: Einen Steinwurf entfernt ist das AKH Wien, jedoch sind auch andere medizinische Einrichtungen wie Arztpraxen und Apotheken in Kürze erreichbar.

IHR MEHRWERT:

- wunderschön Wohnen in einem der beliebtesten Bezirke Wiens
- Leben mit Altwiener Charme
- absolut ruhig
- perfekte Lage
- 20m² Kellerraum + Einlagerungsschrank im Erdgeschoß

KONDITIONEN:

Kaufpreis Wohnung auf Anfrage

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Vertragserrichtung + Barauslagen + Notar

Beziehbar: nach Vereinbarung

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Cathrin Markiewicz unter +43 676 629 4050 oder unter cm@carma-partner.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt

erstmal durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

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 <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 <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap