

**Einzigartige Rarität in begehrte Lage - Swimmingpool,
Saunabereich und vieles mehr...**



Objektnummer: 6352/1910

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	38,41 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	99.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



RELIIUM REAL ESTA

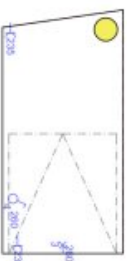
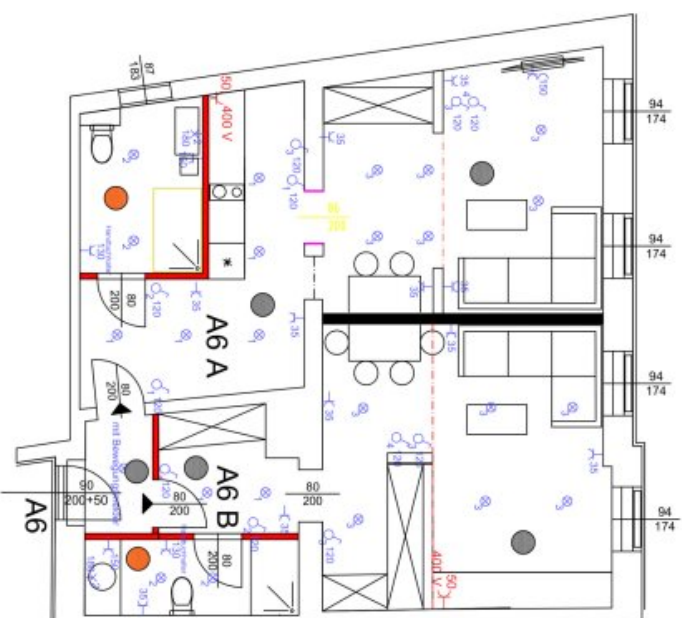
AURELIUM REAL ESTATE

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 Verfügung.





TOP A 6 A und A6B

35 BESTAND

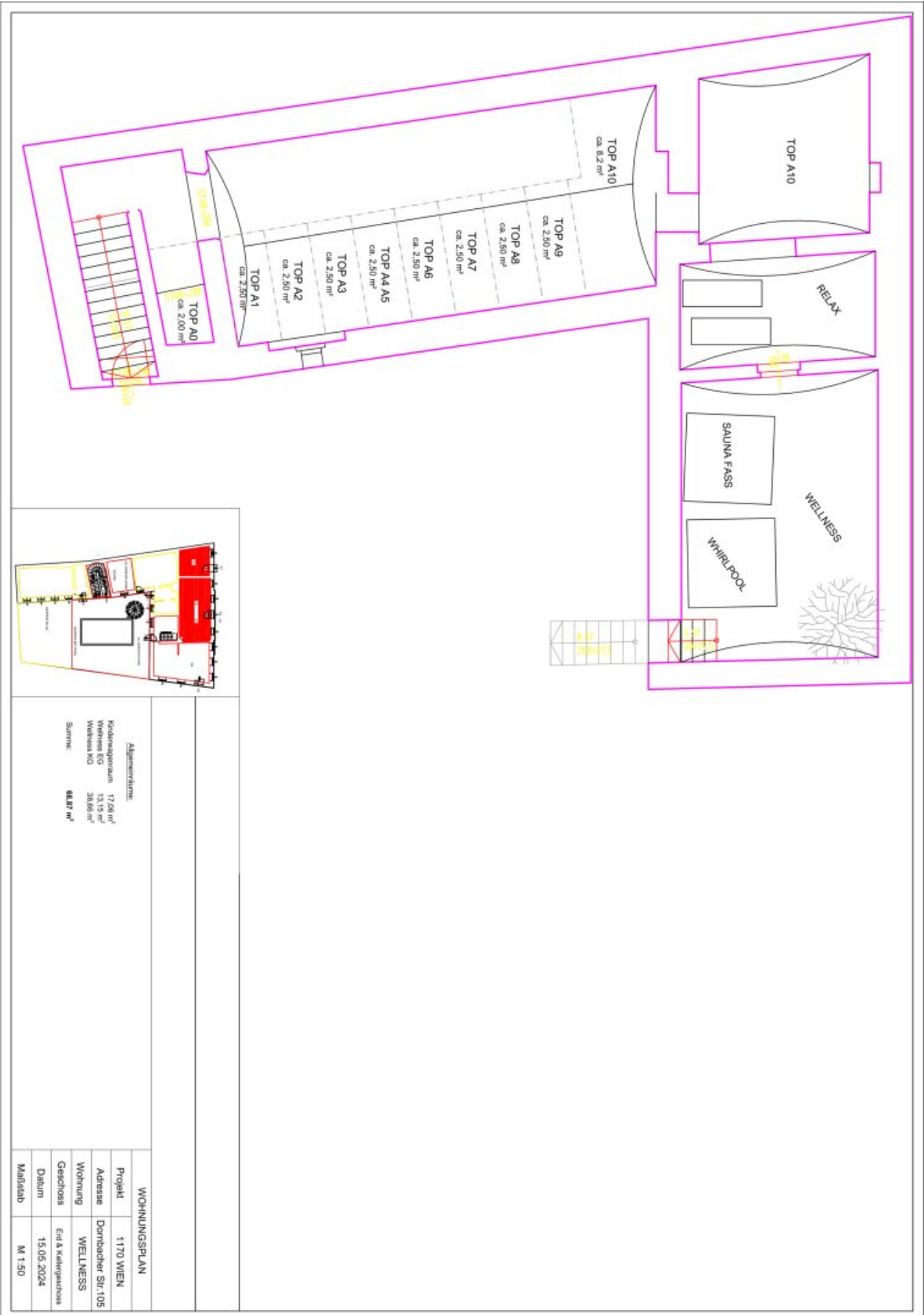
 36 NEU

50 400 V

TOP A6 A	TOP A6 B
schlüsselfertig inkl. Küche	schlüsselfertig inkl. Küche
€ 99.900,00	€ 99.900,00

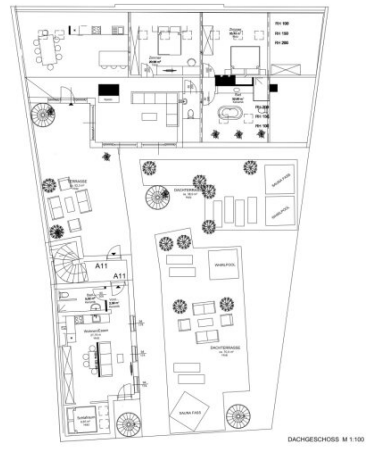
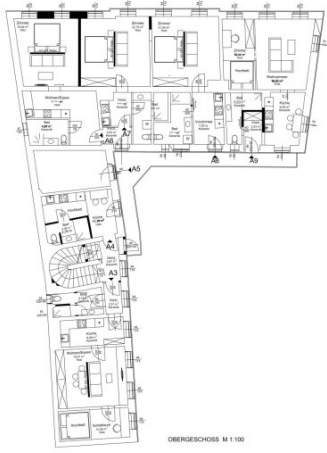
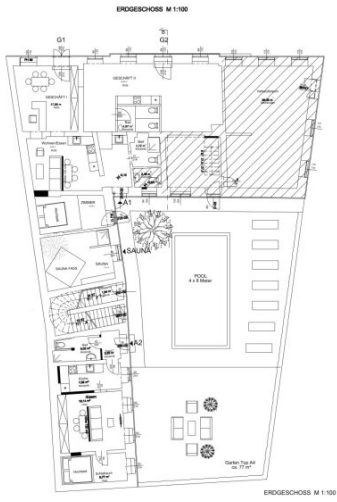
WOHNUNGSPLAN																															
<table border="1"> <tr> <td>TOP A6 A</td> <td>Wohnfläche</td> <td>4,97 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Küche</td> <td>14,11 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Wohnen</td> <td>19,33 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Summe</td> <td>38,41 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Grundfläche</td> <td>10,17 m²</td> </tr> </table>	TOP A6 A	Wohnfläche	4,97 m ²		Küche	14,11 m ²		Wohnen	19,33 m ²		Summe	38,41 m²		Grundfläche	10,17 m²	<table border="1"> <tr> <td>TOP A6 B</td> <td>Wohnfläche</td> <td>4,44 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bad</td> <td>6,66 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Küche/Wohnen</td> <td>22,76 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Summe</td> <td>33,86 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Grundfläche</td> <td>10,10 m²</td> </tr> </table>	TOP A6 B	Wohnfläche	4,44 m ²		Bad	6,66 m ²		Küche/Wohnen	22,76 m ²		Summe	33,86 m²		Grundfläche	10,10 m²
TOP A6 A	Wohnfläche	4,97 m ²																													
	Küche	14,11 m ²																													
	Wohnen	19,33 m ²																													
	Summe	38,41 m²																													
	Grundfläche	10,17 m²																													
TOP A6 B	Wohnfläche	4,44 m ²																													
	Bad	6,66 m ²																													
	Küche/Wohnen	22,76 m ²																													
	Summe	33,86 m²																													
	Grundfläche	10,10 m²																													
Projekt	1170 WIEN																														
Adresse	Dornbacher Str.105																														
Wohnung	TOP A6 A, A6 B																														
Geschoss	Obergeschoss																														
Datum	19.07.2024																														
Maßstab	M 1:50																														





Abmessungen:
 Bodenoberkante 17,08 m²
 Wohlfloß 11,14 m²
 Wellness KG 28,95 m²
 Summe: **68,97 m²**

WOHNUNGSPLAN	
Projekt	1170 WIEN
Adresse	Dornbacher Str. 105
Wohnung	WELLNESS
Geschoß	End & Kellergeschoss
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 privaten Gemeinschaftspool, Spa - Bereich und Allgemeingarten für die Bewohner des Hauses. 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 99.000€:

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

Top A6/A: 38,41m²

Top A6/B: 33,86m²

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