

Großzügige 5-Zimmer Altbauwohnung | Lift | Balkon



Objektnummer: 6206

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	176,77 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 85,55 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,59
Kaufpreis:	690.000,00 €
Betriebskosten:	314,65 €
Heizkosten:	60,10 €
USt.:	40,84 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Maria Rieger

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

T +43 1 409 84 00
H +43 699 1414 4040

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

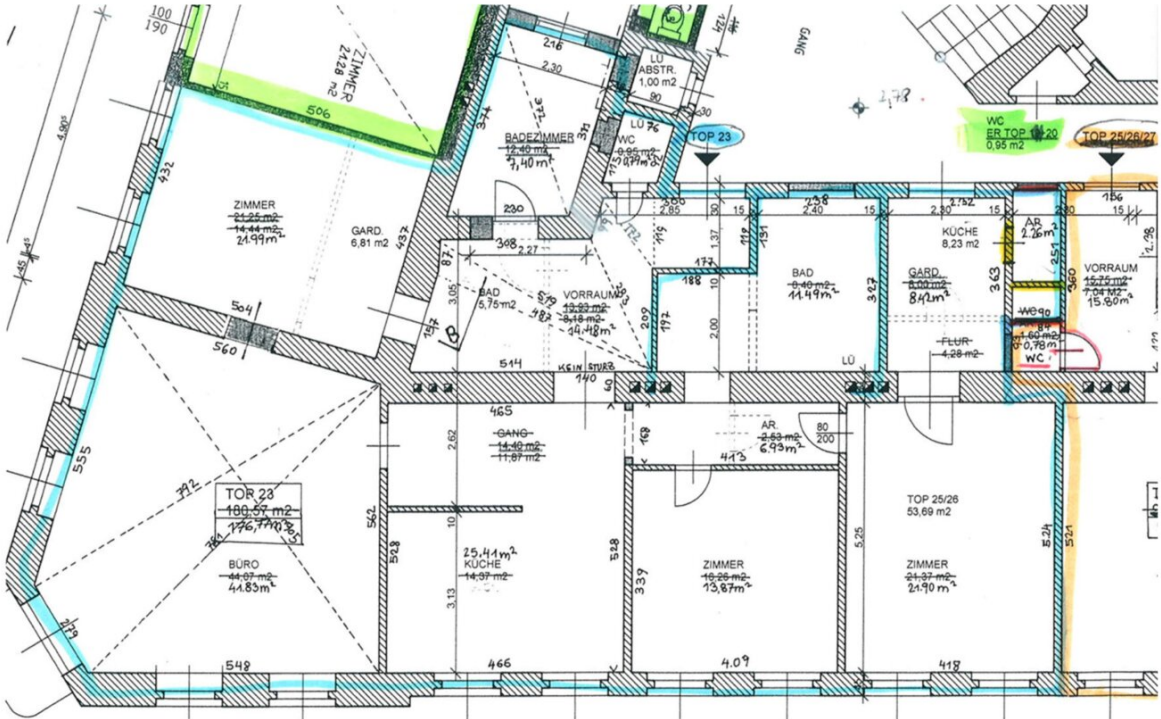












Architectural floor plan showing multiple rooms and their areas. Key areas include: ZIMMER: 24.26 m², 16.25 m², 24.90 m²; KUCHE: 8.23 m², 14.40 m², 25.41 m²; BAD: 6.40 m²; VORRAUM: 15.50 m²; BÜRO: 44.83 m²; GARD: 8.81 m²; BALCON: 14.40 m²; TECH: 11.07 m². Overall area for TOR 23: 100.67 m². Scale: 1:75

Objektbeschreibung

LAGE

Diese großzügige 5-Zimmer-Wohnung befindet sich in zentraler Lage des 17. Bezirks, eingebettet zwischen dem charmanten Elterleinplatz und dem lebendigen Yppenplatz. Sie liegt im 3. Liftstock eines teilsanierten Eckzinshauses, nur rund 3 Autominuten vom AKH entfernt.

OBJEKTbeschreibung

Mit einer beeindruckenden Wohnnutzfläche von ca. 176,77 m² und den charakteristischen hohen Räumen bietet diese Wohnung eine elegante und offene Wohnatmosphäre. Ein kleines nordostseitiges Balkonjuwel mit herrlichem Fernblick lädt zum Entspannen ein. Die Wohnung überzeugt mit großzügigem Raumangebot und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Im Mittelpunkt der Wohnung steht der zentrale Wohnraum mit offener Küche inklusive einem geräumigen Essbereich sowie einem anschließenden hellen Wohnsalon mit Kachelofen und direktem Zugang zum Balkon. Der Kachelofen, ein optisches Highlight, beheizt in der Übergangszeit den zentralen Wohnbereich mit langanhaltender, wohliger Wärme und sorgt gleichzeitig für ein angenehmes Raumklima.

Raumaufteilung

- **3 Schlafzimmer:** 21,99 m² | 21,90 m² | 13,87 m²
- **Offene Bulthaup- Küche** mit Markengeräten und **Essbereich:** 25,41 m²
- **Wohnsalon** mit **Kamin:** 41,83 m²
- **Badezimmer 1** mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss: 7,40 m²
- **Badezimmer 2** mit Badewanne 2 mit Dusche, WC und Doppelwaschbecken: 11,49 m²
- **Gäste-WC:** 0,95 m²

- **Schrankraum mit Abstellraum:** 8,42 | 2,26 m²
- **Geräumiger Vorraum mit Gang:** 14,48 m²

Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet, während die Küche und die Sanitärebereiche verfliesen sind. Durch die großzügige Raumaufteilung bietet die Wohnung zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

INFRASTRUKTUR

Dank der ausgezeichneten Lage erreichen Sie sowohl die Wiener Innenstadt als auch Neuwaldegg, den Ausgangspunkt für schöne Spaziergänge im Wienerwald, in nur 15 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar (siehe Grafik).

Die Angaben wurden von uns sorgfältig geprüft, jedoch können wir keine Gewähr für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Letztstand übernehmen.

Weitere Details erhalten Sie gerne in Ihrem persönlichen Exposé auf Anfrage!

Frau Mag. Maria Rieger, Mobil: +43 699 1414 4040, Mail: m.rieger@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
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 <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap