

## **Großzügige 5-Zimmer Altbauwohnung | Lift | Balkon**



**Objektnummer: 6206**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien,Hernals
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	176,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 85,55 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,59
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	314,65 €
<b>Heizkosten:</b>	60,10 €
<b>USt.:</b>	40,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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.

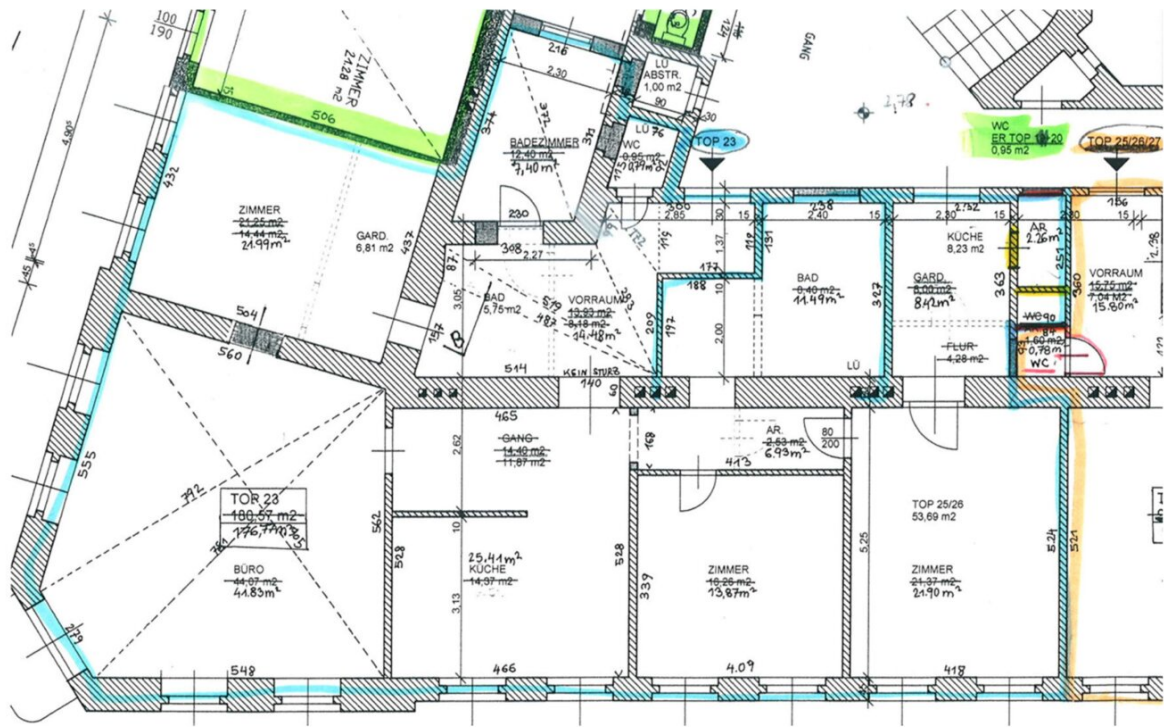














# Objektbeschreibung

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> | 21,90 m<sup>2</sup> | 13,87 m<sup>2</sup>
- **Offene Bulthaup- Küche** mit Markengeräten und **Essbereich:** 25,41 m<sup>2</sup>
- **Wohnsalon** mit **Kamin:** 41,83 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer 1** mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss: 7,40 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer 2** mit Badewanne 2 mit Dusche, WC und Doppelwaschbecken: 11,49 m<sup>2</sup>
- **Gäste-WC:** 0,95 m<sup>2</sup>

- **Schrankraum mit Abstellraum:** 8,42 | 2,26 m<sup>2</sup>
  
- **Geräumiger Vorraum mit Gang:** 14,48 m<sup>2</sup>

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](mailto: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