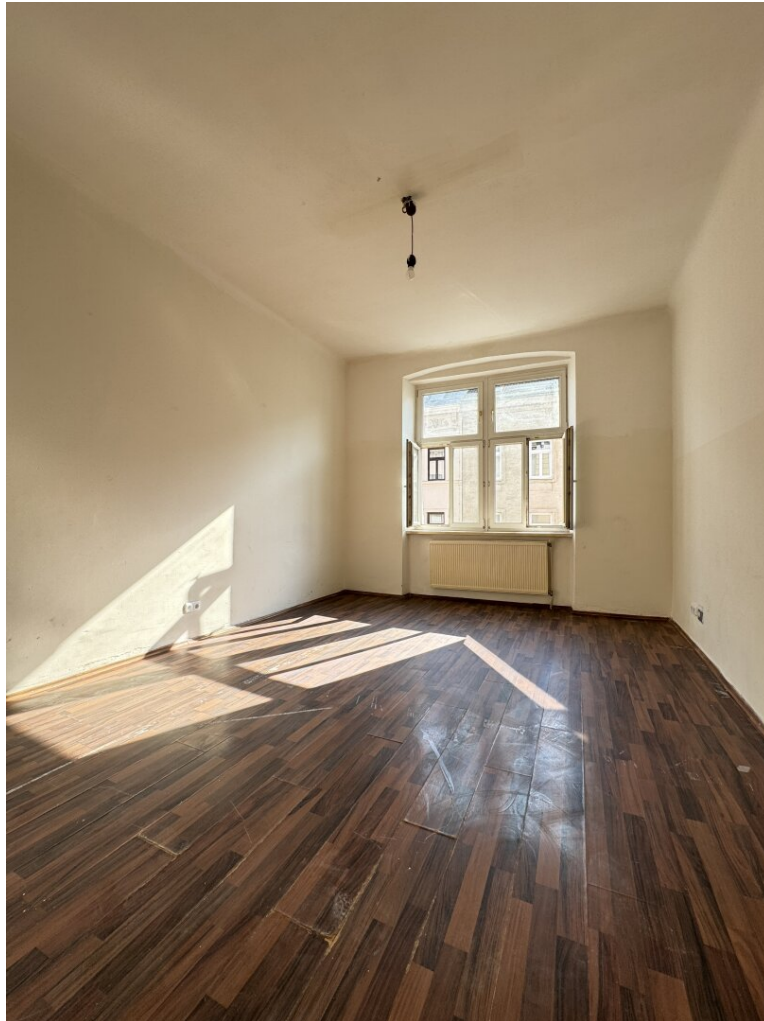


**Exklusives Angebot: Charmante Altbauwohnung in
Wien-Hernals – Aufgeteilt in Zwei Wohneinheiten**



Objektnummer: 8422/1726

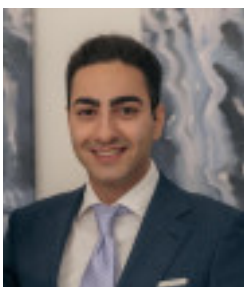
Eine Immobilie von ADAMANT IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	1905
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	96,00 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 98,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,93
Kaufpreis:	290.000,00 €
Betriebskosten:	230,51 €
USt.:	26,03 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David Plishtiev

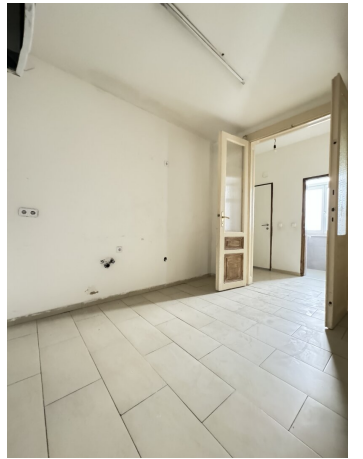
ADAMANT IMMOBILIEN GmbH
Naschmarkt 50
1060 Wien

T +43 664 466 4776

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur

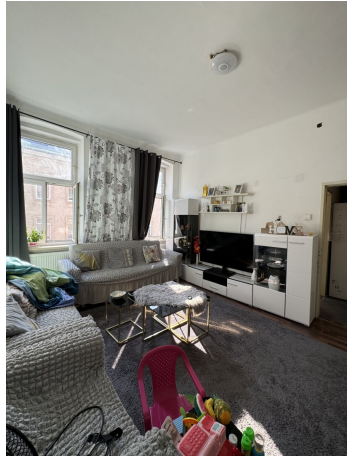






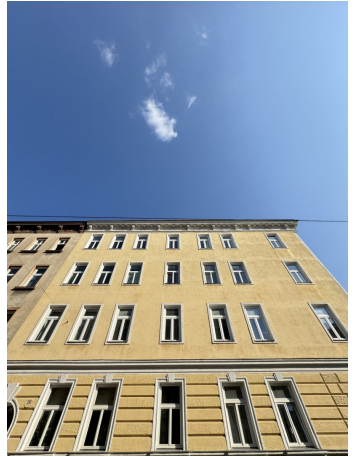












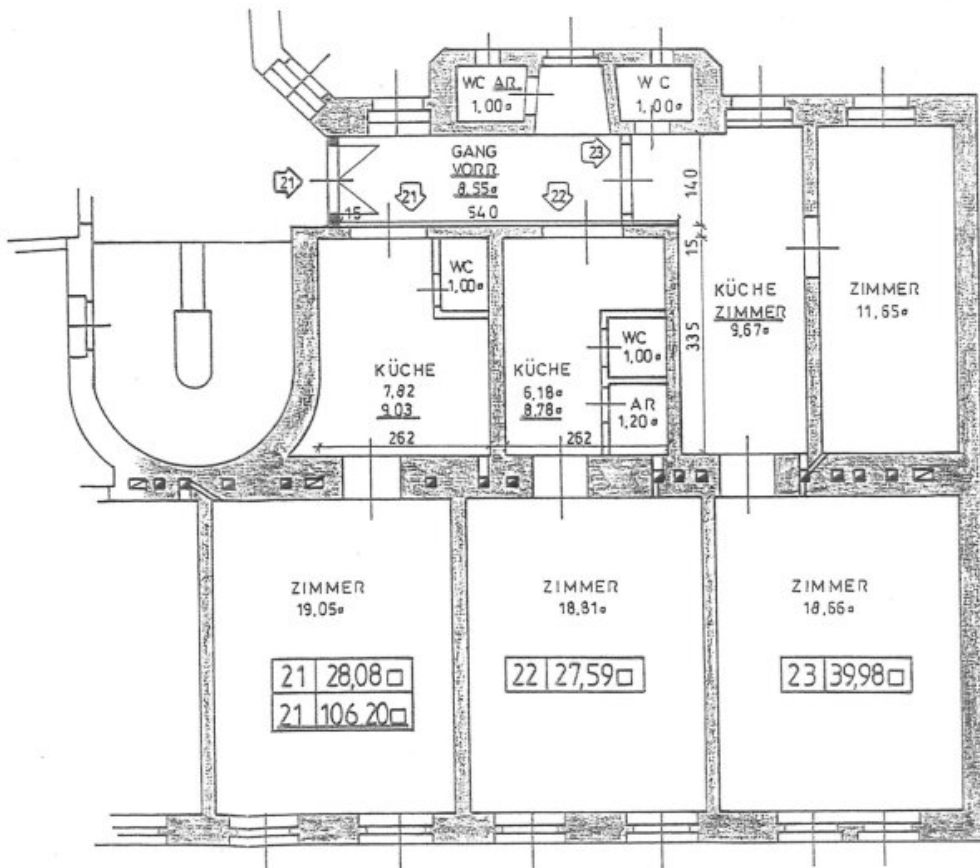








2. STOCK



Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Diese helle und großzügig geschnittene Altbauwohnung im Herzen von Hernals, Wien, bietet auf ca. 96 m² Wohnfläche eine interessante Investitionsmöglichkeit. Obwohl im Grundbuch als eine Wohnung eingetragen, ist die Einheit in zwei getrennte Wohneinheiten aufgeteilt. Dies eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren.

Ein Teil der Wohnung ist derzeit bis Ende 2026 befristet vermietet. Der zweite Teil der Wohnung steht leer und kann individuell genutzt oder ebenfalls vermietet werden. Mit insgesamt 5,5 Zimmern, darunter zwei Badezimmer und zwei separate WCs, eignet sich die Wohnung ideal für Familien oder zur Weitervermietung.

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock eines gepflegten Altbaus und überzeugt durch ihren klassischen Altbau-Charme kombiniert mit modernen Annehmlichkeiten. Hohe Decken, große Fenster und eine gepflegte Ausstattung wie Fliesen- und Laminatböden sowie ein Personenaufzug bieten guten Wohnkomfort. Trotz zentraler Lage ist die Wohnung in einer ruhigen Umgebung gelegen, die zum Entspannen einlädt.

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer ausgezeichneten Lage in Hernals, einem ruhigen und dennoch zentralen Bezirk Wiens. In wenigen Gehminuten erreichen Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Apotheken und Bäckereien. Schulen, Kindergärten sowie verschiedene Universitäten liegen in der Nähe und bieten hervorragende Bildungseinrichtungen. Für Ihre Gesundheit ist ebenfalls gesorgt – Ärzte und Kliniken sind fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend: Straßenbahn und Busse sind nur wenige Meter entfernt, während die nächste U-Bahnstation in 10 Minuten zu Fuß zu erreichen ist. Der nahegelegene Wienerwald lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.

Ausstattung:

- Einbauküche
- Bad mit Fenster und Dusche
- Personenaufzug
- Gasetagenheizung

- Getrennte Toiletten
- Abstellraum

Preise und Betriebskosten:

- Kaufpreis: **290.000 €**
- Betriebskosten: 230,51 €
- Liftkosten: 29,79 €
- Reparaturrücklage: 111,43 €
- Monatliche Gesamtbelastung: 397,76 €

Besonderheiten:

- Im Grundbuch als eine Wohnung eingetragen, jedoch in zwei Wohneinheiten aufgeteilt
- Ein Teil der Wohnung ist vermietet, der andere Teil steht leer – flexibel nutzbar

Besichtigungstermine:

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Wohnung und ihrer vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten! Ihr Ansprechpartner David Plishtiev freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Besuchen Sie auch unsere Homepage **www.adamant-immobilien.at** für weitere Immobilienangebote, die nicht auf gängigen Plattformen zu finden sind.

Kontakt:

David Plishtiev

ADAMANT IMMOBILIEN GmbH

+43 664 466 4776

E-Mail: d.plishtiev@adamant-immobilien.at

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 <2.000m

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 <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap