

**MODERNE 3 ZIMMER WOHNUNG MIT SONNIGEM
BALKON -STADTLIBEN TRIFFT AUF NATURIDYLLE-
NEUBAU NAHE ELTERLEINPLATZ**



Objektnummer: 4494

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leopold-Ernst-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,94 m ²
Nutzfläche:	73,64 m ²
Gesamtfläche:	73,64 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	1,80 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,50 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.350,00 €
Kaltmiete (netto)	1.082,05 €
Kaltmiete	1.227,27 €
Betriebskosten:	145,22 €
USt.:	122,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



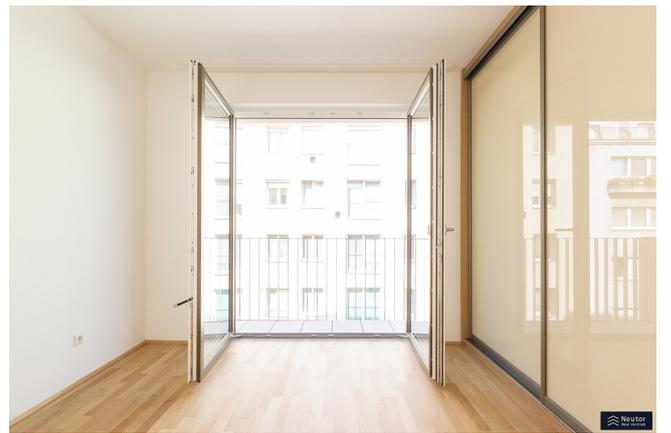






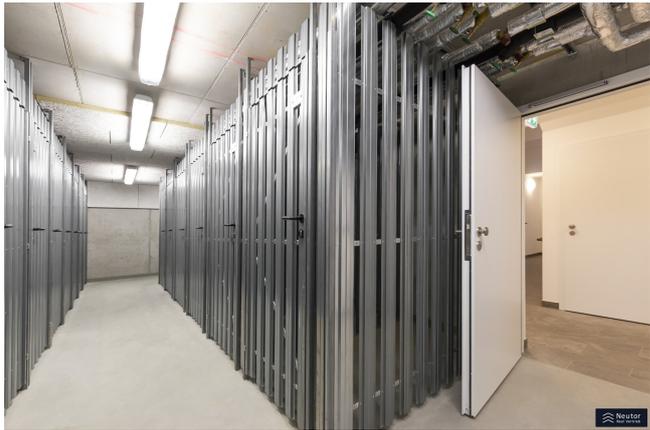


















Neutor
Real Vertrieb



Neutor
Real Vertrieb

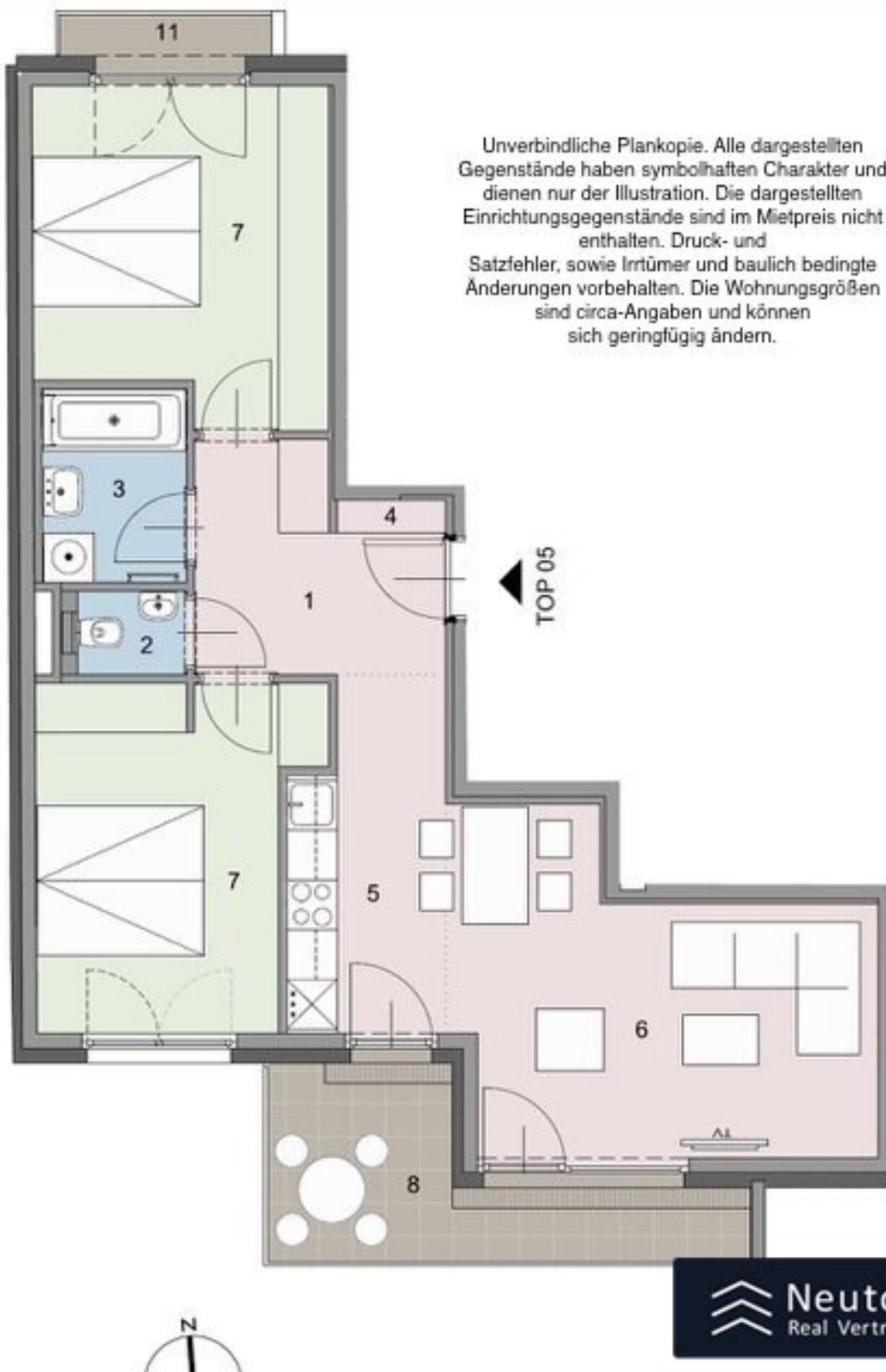


Neutor
Real Vertrieb









Objektbeschreibung

Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit Süd-Balkon in modernem Neubau – Top-Lage nahe AKH im 17. Wiener Gemeindebezirk.

Eckdaten:

WNFL: ca. 63,94 m²

Zimmer: 3

Balkon: 2, innenhofseitig ca. 8,43 m², straßenseitig ca. 1,27 m²

Badezimmer: 1, mit Badewanne

Küche: Einbauküche

Möblierung: div. Tischler-Einbauten

Stock: 1 Obergeschoß

Heizung: Fernwärme, Fußboden

Haus SAT-Anlage: ja

Keller: ja

Lift: ja

Beschreibung:

Diese Wohnung ist ein wahr gewordener Wohntraum! Durchdachte Grundrisse, modernste Ausstattung und liebevolle Details vereinen sich zu einem Zuhause, das Geborgenheit und Stil perfekt kombiniert. Das edle, harmonische Farbkonzept verleiht den Räumen eine elegante Atmosphäre, während bodentiefe Verglasungen im Wohn- und Essbereich für lichtdurchflutete Weite sorgen. Die offenen Einbauküchen verschmelzen nahtlos mit den Freiflächen und lassen Innen- und Außenbereich eins werden. Maßgefertigte Einbauschränke in der Garderobe und den Schlafräumen sorgen für höchsten Wohnkomfort und bieten großzügigen Stauraum. Hochwertiges Eichenparkett, Fußbodenheizung und Sicherheitstüren unterstreichen die exklusive Qualität dieses Wohnprojekts.

Diese traumhafte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Liftstock überzeugt mit einem großzügigen Süd-Balkon, der in den ruhigen Innenhof gerichtet ist – ein Ort der Erholung, der den Alltag in

den Hintergrund rücken lässt. Das Schlafzimmer verspricht dank seiner Innenhoflage erholsame Nächte, selbst bei geöffnetem Fenster. Ein weiteres Zimmer mit Zugang zum Nord-Balkon eignet sich ideal als stilvolles Homeoffice oder gemütliches Gästezimmer. In den Sommermonaten sorgen südseitige Außenjalousien für angenehme Kühle, während ein eigenes Kellerabteil zusätzlichen Stauraum bietet.

Hier trifft zeitlose Eleganz auf höchsten Wohnkomfort – ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Verlieben!

Kosten:

Brutto HMZ: € 1.350 inkl. Betriebskosten und gesetzliche USt.

Provision: keine

Kautions: € 6.750,-

Lage + Infrastruktur:

Wohnen in Hernals – Stadtleben trifft auf Naturidylle

Hernals vereint das Beste aus zwei Welten: urbanes Flair und naturnahe Erholung. Großzügige Grünflächen, idyllische Parkanlagen und zahlreiche Freizeit-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten machen diesen Bezirk zu einer Oase der Lebensqualität. Die Nähe zum Stadtzentrum sowie zu Erholungsgebieten wie dem Schafberg, dem Pötzleinsdorfer Schlosspark und dem Wienerwald schafft ein einzigartiges Wohngefühl – mitten in der Großstadt und doch von Natur umgeben.

In dieser erstklassigen Lage, direkt angrenzend an den 18. Bezirk, profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Straßenbahnlinie 9 (Blumengasse) ist nur 2 Gehminuten entfernt und bringt Sie in 10 Minuten zum Westbahnhof. Am Elterleinplatz sorgt die Straßenbahnlinie 43 für eine direkte Verbindung zum Schottentor – und ab 2025 wird hier auch die Endstation der neuen U5 sein. Die Haltestelle Vinzenzgasse, nur 3 Minuten entfernt, bietet mit der Linie 42 eine schnelle Verbindung zum AKH und ins Stadtzentrum.

Auch die Nahversorgung ist optimal: Ein Billa-Markt sowie das Einkaufszentrum Hernals sind fußläufig erreichbar und ermöglichen Ihnen entspannte Besorgungen für den täglichen Bedarf. Für Sportbegeisterte bietet der weitläufige Lidlpark – nur 5 Gehminuten entfernt – eine perfekte Umgebung für Bewegung und Erholung. Besonders zauberhaft: Die vielen japanischen

Zierkirschenbäume, die im Frühling in voller Blüte stehen und den Park in ein rosafarbenes Blütenmeer verwandeln.

Leben in Hernals bedeutet, das Beste aus Stadt und Natur zu genießen – ein Wohngefühl, das begeistert!

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap