

## Freundliche 1-Zimmer-Wohnung mit viel Potenzial und Charme



**Objektnummer: 25079**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Haslingergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	1980
Wohnfläche:	42,90 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 99,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 4,00
Kaufpreis:	169.000,00 €
Betriebskosten:	124,49 €
Heizkosten:	63,61 €
USt.:	24,31 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Benedikt Wawra**

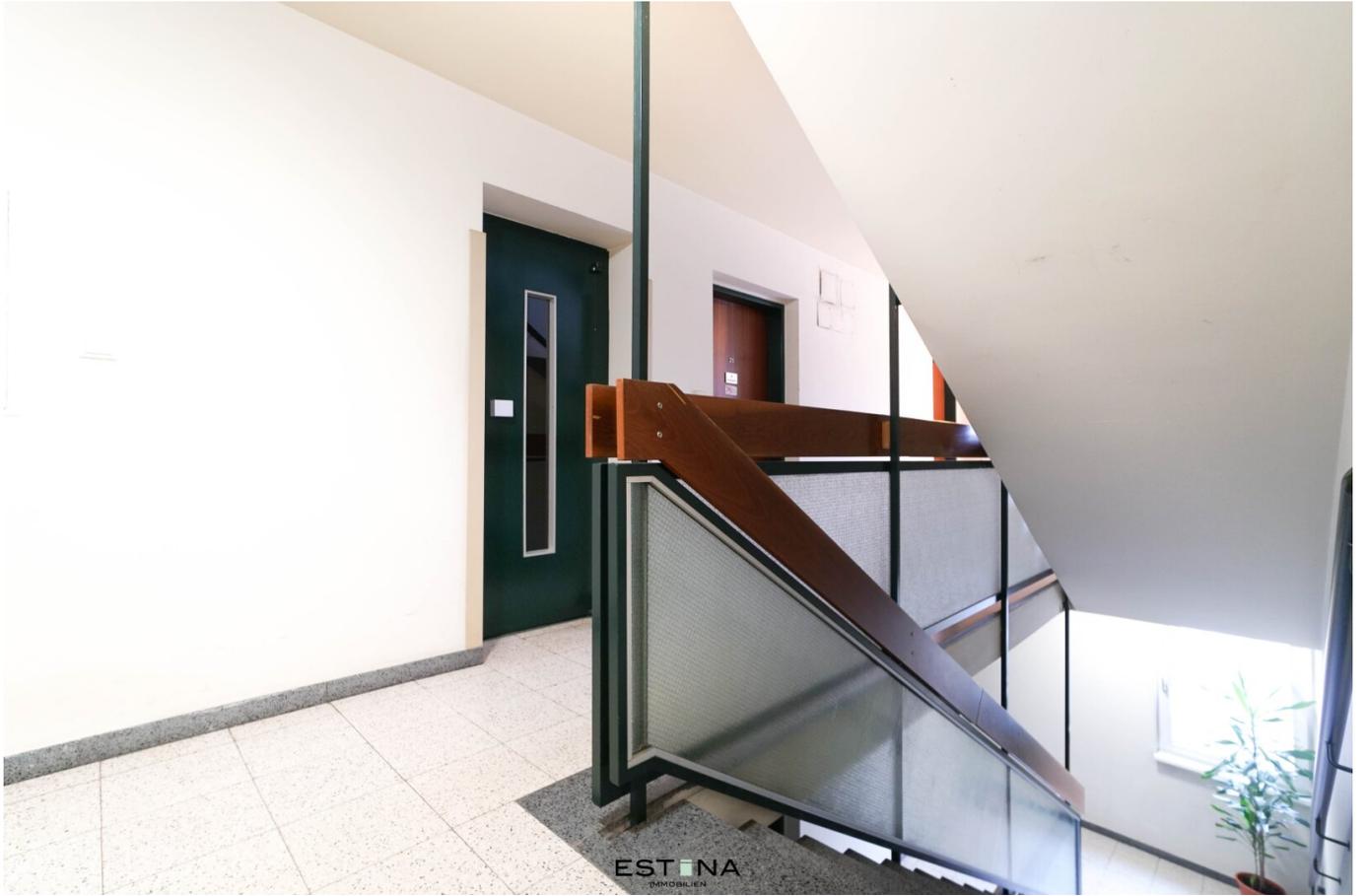
ESTINA Immobilien GmbH  
Heinrichsgasse 4/12  
1010 Wien

H +43 676 331 85 44

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











ESTINA  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Im **pulsierenden 17. Bezirk nahe dem Yppenplatz** steht diese **gemütliche Wohnung mit perfektem Grundriss zum Kauf**. Die **Wohnung** liegt im **4. Liftstock** eines **gepflegten Gebäudes und** besticht durch ihren **hellen, freundlichen Charakter**.

Die **exzellente Infrastruktur** rundet das Angebot perfekt ab und garantiert eine **schnelle öffentliche Erreichbarkeit sämtlicher Universitäten und FHs**. **Foodlover** gelangen in wenigen Gehminuten zum beliebten **Yppenplatz und Brunnenmarkt**. **Nachteulen** sind ebenso schnell bei den beliebten **Nachtlokalen der Stadtbahnbögen**.

### Raumaufteilung:

- Vorzimmer mit Platz für eine Garderobe
- separate Küche mit Fenster
- großes Wohn- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WM-Anschluss
- separate Toilette inkl. Handwaschbecken
- Abstellraum
- Kellerabteil

Zusätzlich steht dem neuen Bewohner eine Waschküche mit Trockner und Bügelrolle zur Verfügung.

Das Badezimmer, die Toilette und die Küche sind mittlerweile in die Jahre gekommen und warten darauf, mit frischen Ideen in neuem Glanz zu erstrahlen.

### Lage:

Die nahe gelegene Thaliastraße bietet **zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten** und **diverse Nahversorger** sowie ein **vielfältiges gastronomisches Angebot**. Sowohl die **U6 Station Josefstädter Straße** als auch die **U3 Station Ottakring** sind in wenigen Minuten erreichbar. Zudem befinden sich die **Straßenbahnlinien 2, 9, 44 und 43** in unmittelbarer Nähe. Erwähnenswert ist auch der bekannte **Yppenplatz**, der in etwa 8 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Rund um die Wohnung gibt es viele kleinere **Parkanlagen**, die an sonnigen Tagen zum relaxen einladen.

**Öffentliche Anbindung:**

**U-Bahn:** U3 und U6

**Straßenbahnlinie:** 2, 9, 43, 44

**Kosten:**

Kaufpreis: € 169.000,00

Betriebskosten monatlich: € 136,94 (inkl. 10% USt.)

Heizkosten und Warmwasser brutto: € 72,79

Rücklage monatlich: € 85,88

Provision: € 5.724,00 inkl. 20% USt.

**Kontakt:**

Für weitere Fragen oder persönliche Besichtigungswünsche wenden Sie sich bitte an Herrn **Benedikt Wawra** unter [0676 331 85 44](tel:06763318544) bzw. [wawra@estina.at](mailto:wawra@estina.at)