

# WOHNEN IM LOFT! Modernes Flair im Herzen von Hernals!



Wohnraum 1

**Objektnummer: 2699\_1644**

**Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 90,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,38
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

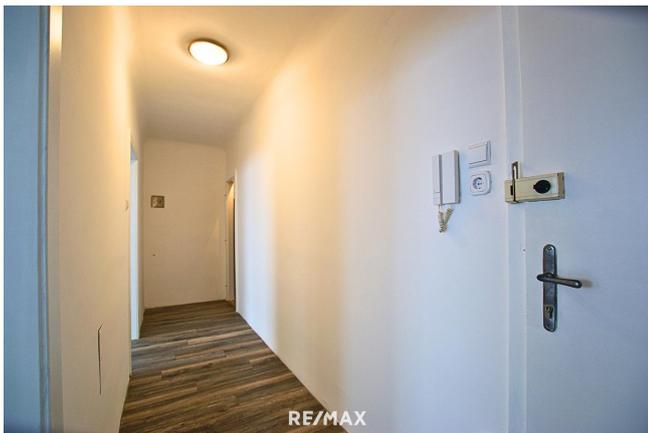
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

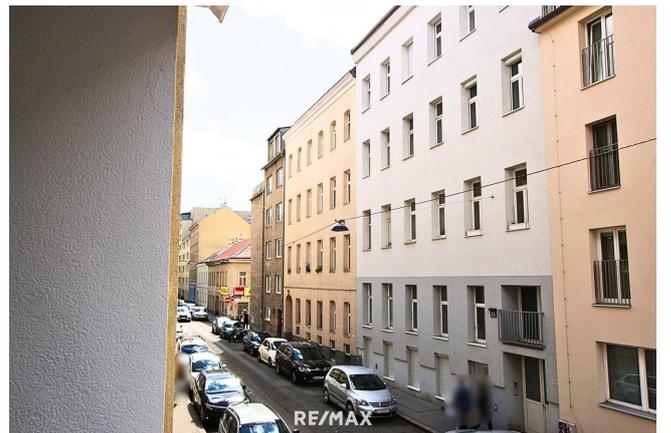


**Karl Peterseil**

RE/MAX Welcome in Baden  
Pfarrgasse 2  
2500 Baden









## Objektbeschreibung

Eigentumswohnung mit Gestaltungspotential und allen Annehmlichkeiten der Nähe zum Zentrum Wiens!

Sehr gerne präsentieren wir Ihnen diese offen gestaltete Eigentumswohnung in einer gepflegten Wohnanlage in 1170 Wien.

### FAST FACTS

- Wohnfläche ca. 67 m<sup>2</sup>
- Loggia ca. 2,44m<sup>2</sup>
- Kellerabteil ca. 3m<sup>2</sup>
- Gastherme Baujahr 2007
- 1. Stock mit Lift
- Beste Anbindung öffentlicher Verkehrsmittel
- Parks in unmittelbarer Nähe

### KURZBESCHREIBUNG

Diese ursprüngliche zwei Zimmer Wohnung (die Wand zwischen den Räumen wurde entfernt wodurch eine loftartige Wohnung entstand) befindet sich im 1. Liftstock, in einem Mehrparteienhaus, das 1958 erbaut wurde. Zur Wohnung mit ihren fast 67 m<sup>2</sup> gehört noch eine Loggia mit ca. 2,44 m<sup>2</sup>, sowie ein Kellerabteil mit ca. 3m<sup>2</sup>.

### LAGE und UMGEBUNG

Die Nattergasse befindet sich im 17. Wiener Gemeindebezirk, einem traditionsreichen Stadtteil im Nordwesten Wiens. Hernals zeichnet sich durch eine Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung aus, was ihn besonders attraktiv für Bewohner macht, die sowohl die Nähe zum Stadtzentrum, als auch zu Erholungsgebieten schätzen.

Die Nattergasse ist eine ruhige Seitenstraße, die von der Ottakringer Straße abzweigt, einer der Hauptverkehrsadern des Bezirks. Diese Straße verbindet Hernals direkt mit dem Wiener Stadtzentrum und ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. In der Nähe der Nattergasse befinden sich mehrere Straßenbahn- und Buslinien, die eine schnelle Verbindung in andere Teile der Stadt ermöglichen. Die geplante Verlängerung der U-Bahn-Linie U5 bis zum Elterleinplatz wird nicht nur die Anbindung in Zukunft weiter verbessern, sondern die gesamte Umgebung wird dadurch auch eine Wertsteigerung erfahren.

Der 17. Bezirk ist geprägt von einer Mischung aus historischer und moderner Architektur. In unmittelbarer Nähe der Wohnung, befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Dienstleistungsbetriebe, insbesondere entlang der Hernalser Hauptstraße und rund um den Elterleinplatz, der als zentrales Einkaufs- und Verwaltungszentrum des Bezirks gilt. Für Familien und Sportbegeisterte bietet Hernals mehrere Parks und

Freizeiteinrichtungen. Der nahegelegene Lorenz Bayer Park, lädt zu Spaziergängen und Erholung im Grünen ein. Auch der Kongresspark und das Jörgerbad sind beliebte Freizeitziele in der Umgebung. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar.

## DIE WOHNUNG

Der loftartige Charakter und die großflächigen Fenster machen diese Wohnung zu einem hellen und geräumigen Juwel, das noch dazu genügend Raum für ihre ganz persönliche Gestaltung zulässt. Nachdem Sie den ersten Schritt in Ihre neue Wohnung gesetzt haben, gelangen Sie geradeaus weiter in den großen Wohnbereich, während sich rechts am Ende des Flurs das WC befindet. In dem mit ca. 38m<sup>2</sup> sehr großzügigen Wohnraum, sind Ihren Fantasien zwecks der Gestaltung keine Grenzen gesetzt. Im nächsten Teil der Wohnung, dieser ist durch eine kurze Wand optisch vom großen Wohnbereich getrennt, finden Sie die Gastherme, sowie auch alle Anschlüsse die sie für Ihre neue moderne Küche brauchen. Von hier aus gelangen Sie auf die kleine aber feine Loggia, sowie in das Bad mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und Handtuchtrockner.

Die 2-fach verglasten Kunststofffenster mit elektrischen Außenjalousien wurden lt. den Verkäufern 1997 eingebaut, und 2007 wurde die Gastherme erneuert, sowie an der Fassade des Gebäudes ein Vollwärmeschutz angebracht.

Für die Dinge die Sie nicht täglich brauchen, steht Ihnen das trockene Kellerabteil, welches auch bequem mit dem Lift erreichbar ist, zur Aufbewahrung zur Verfügung.

Sie möchten die Wohnung live sehen? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin! Ich freue mich bereits Ihnen die Wohnung zeigen zu dürfen.

## ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

Vorschreibung 2025 (inkl. Steuern):

- BK € 221,10
- Rep. Fonds € 76,09
- Gesamt € 297,19

## RECHTLICHES

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Unbedingt erforderlich sind:

- + Vor- und Nachname
- + aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)
- + Telefonnummer
- + E-Mail Adresse

Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros RE/MAX Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG. Wir sind als Doppelmakler tätig.

Sämtliche Informationen wurden uns von den Eigentümern, sowie von externen Stellen zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der Daten, sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler kann unsererseits keine Haftung übernommen werden. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 90.99

bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Hei C

zwärmebe

darf:

Faktor Ges 2.38

amtenergie

effizienz:

Klasse D

Faktor Ges

amtenergie

effizienz:

Sie finden alle unsere Objekte 3 Tage früher auf [www.remax.at](http://www.remax.at)!