

**"Wohlfühlen oder Anlagehit – Gepflegte Wohnung mit perfekter Infrastruktur"**



Zimmer\_mit Loggia

**Objektnummer: 1662\_3034**

**Eine Immobilie von RE/MAX 4You in Wien-Hernals**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1965
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 56,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,43
<b>Kaufpreis:</b>	170.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Kottulinsky**

RE/MAX 4You in Wien-Hernals  
Hernalser Hauptstraße 39  
1170 Wien

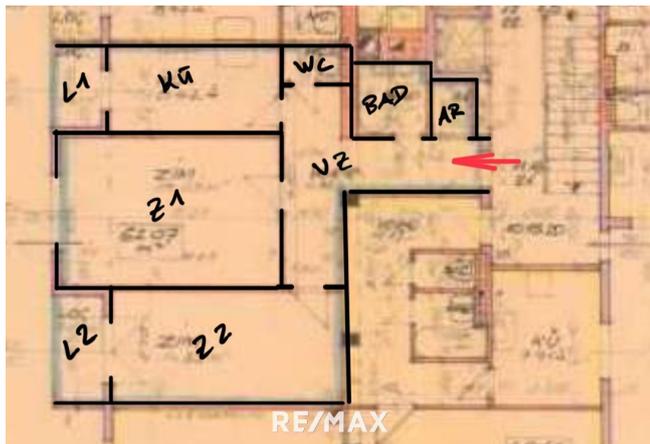
H +43 699/11725589  
F +43 1/403 28 06

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur







## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 2. Liftstock eines gut erhaltenen Hauses aus 1965 punktet mit einer optimalen Raumaufteilung und zwei sonnigen Loggien. Beide Zimmer sind zentral begehbar und bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für Singles, Paare oder Anleger. Die Küche führt direkt auf eine der beiden Loggien – ideal für den Kaffee am Morgen oder ein entspanntes Frühstück im Freien. Das Badezimmer ist mit einer Wanne ausgestattet, das WC ist separat. Ein praktischer Abstellraum rundet das Platzangebot ab. Geheizt wird mittels Hauszentralheizung - Abrechnung erfolgt über die Hausverwaltung & beläuft sich aktuell auf € 112,46 pro Monat.

### Lage:

Die Wohnung überzeugt auch durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur:

Lidl, Spar und weitere Geschäfte sind nur wenige Schritte entfernt.

Die U1-Station Reumannplatz ist in etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die Innenstadt.

Die Straßenbahnlinien 1, 6, 11 und O befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

### Highlights:

Zwei Loggien für zusätzlichen Wohnkomfort

Zentrale Begehbarkeit aller Räume

Separates WC und praktischer Abstellraum

Sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

Umfangreiche Nahversorgung in direkter Umgebung

Fazit: Eine Wohnung mit durchdachter Aufteilung, Freiflächen und perfekter Lage – ideal zum Einziehen oder als Investment!

Interesse? Dann buchen sie gleich online eine Besichtigung auf [www.remax.at/1662-3034](http://www.remax.at/1662-3034)

Überlegen Sie den Verkauf Ihrer Wohnung, Ihres Grundstücks oder Ihres

Hauses bzw. kennen Sie jemanden der eine Immobilie verkaufen möchte?

Die Beratung ist unverbindlich und die Wertermittlung kostenlos!

Wir bitten um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können.

Ordnungsgemäß verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler.

Es gelten die Allgemeinen Bestimmungen des Maklergesetzes -> für Details siehe Nebenkostenübersicht.

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Josef

Kottulinsky unter 0699/11725589 bzw. [jk@remax-4you.at](mailto:jk@remax-4you.at) zur Verfügung.