

**Einziehen oder Vermieten! Nähe U1 - helle & ruhige
Wohnung mit Garage**



RE/MAX

Wohnzimmer

Objektnummer: 1662_3045

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	ca. 1991
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,27 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	195.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



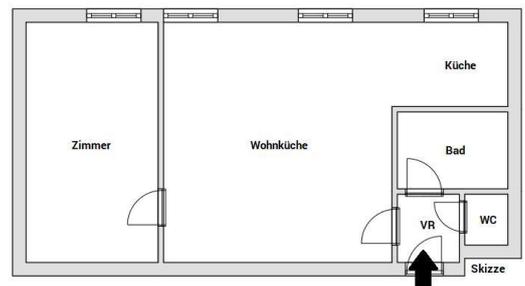
Silvija Fijuljanin

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

H +43 69919762412

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



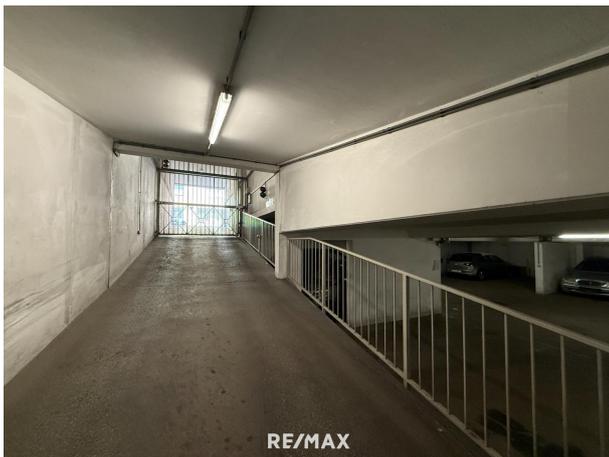


RE/MAX









GUTSCHEIN

Kostenloser
Marktwert-Check für
Ihre Immobilie.

Silvija Fijuljanin
0699 1976 24 12
sf@remax-4you.at

RE/MAX



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte **2-Zimmer-Eigentumswohnung** im **5. Liftstock (Dachgeschoss)** eines 1991/1992 erbauten Mehrparteienhauses mit insgesamt 22 Wohneinheiten und 15 Tiefgaragenplätzen. Die Liegenschaft befindet sich in einer **verkehrsberuhigten Sackgasse** im Herzen von Favoriten, nur wenige Schritte von der beliebten Fußgängerzone, der Einkaufsstraße sowie der U1-Station entfernt.

Alle vier Fenster der Wohnung sind **nach Süden zum begrünten Innenhof** ausgerichtet – keine Fenster zur Straße, was für eine besonders **ruhige Wohnatmosphäre** sorgt.

Die ca. **55,27 m² große Wohnung** bietet mit einer **Raumhöhe von ca. 2,80 m** ein freundliches, lichtdurchflutetes Raumgefühl und überzeugt mit einer durchdachten Aufteilung:

- Einen hellen Wohnbereich
- mit integrierter Küchennische mit Einbauküche
- Ein ruhiges Schlafzimmer
- Ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Ein separates WC

Barrierefrei per Lift erreichbar. Der begrünte, gemeinschaftlich nutzbare Innenhof lädt zum Verweilen ein – ideal für alle, die urbanes Wohnen mit Ruhe und Erholung verbinden möchten.

Ausstattung & Highlights

- Gepflegte Einbauküche
 - Geräte (Kühlschrank, E-Herd mit Ceranfeld und Dunstabzug): ca. 3,5 Jahre alt
 - Hochwertige Möblierung (nicht im Preis enthalten)
 - Wohnzimmerparkett: geschliffen und neu versiegelt vor 3,5 Jahren
 - Zugehöriges Kellerabteil zur zusätzlichen Lagerung
 - **Tiefgaragenstellplatz: nicht im Kaufpreis enthalten – zuzüglich € 25.000**
 - Gemeinschaftseinrichtungen: Waschküche und Fahrradraum
 - Begrünter Gemeinschaftsgarten
-

?Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer urbanen Toplage von Favoriten, nur ca. **200 m von der U1-Station Keplerplatz** entfernt. Der **Wiener Hauptbahnhof** ist in etwa **10 Gehminuten** erreichbar.

Alles Wichtige in direkter Umgebung:

- ? Supermärkte, Apotheken, Banken und Post – alles in ca. 5 Gehminuten erreichbar
- ? Kindergarten und Schulen im Umkreis von 800 m

- ? Cafés und Restaurants, sowie der Viktor-Adler-Markt in unmittelbarer Nähe
-
-

Fazit

Diese charmante Wohnung bietet **zentrale Lage, absolute Ruhe, moderne Ausstattung** und eine nachhaltige Investitionsperspektive. Perfekt für **Singles, Paare oder Anleger**, die eine **sofort beziehbare Immobilie** mit hoher Lebensqualität suchen.

? Finanzierung leicht gemacht

In Kooperation mit erfahrenen Finanzierungspartnern unterstützen wir Sie gerne bei der Verwirklichung Ihres Wohntraums. Attraktive Konditionen, maßgeschneiderte Finanzierungsösungen und persönliche Beratung machen den Erwerb dieser Immobilie noch ein Stück einfacher.

Kontakt & Besichtigung

Für weitere Informationen, eine individuelle Beratung oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

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 Silvija Fijuljanin unter 0699 1976 24 12 bzw. sf@remax-4you.at zur Verfügung.