

**Zentral gelegenes 1-Zimmer-Apartment in ruhiger  
Seitengasse des 7. Bezirks**



**Objektnummer: 87165**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hermannngasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	30,08 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 80,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,74
Kaufpreis:	230.000,00 €
Betriebskosten:	64,63 €
Heizkosten:	48,57 €
USt.:	13,88 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

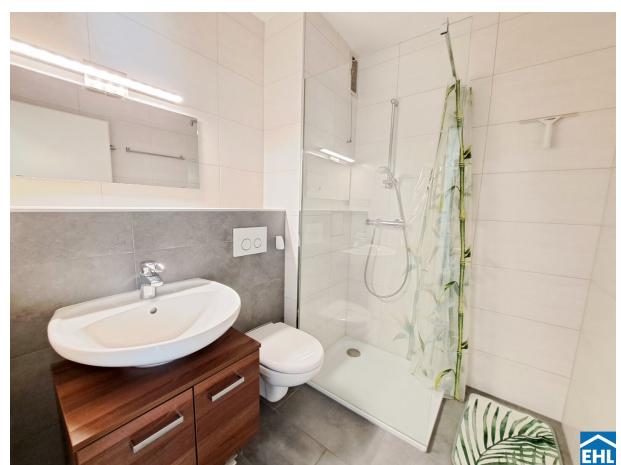
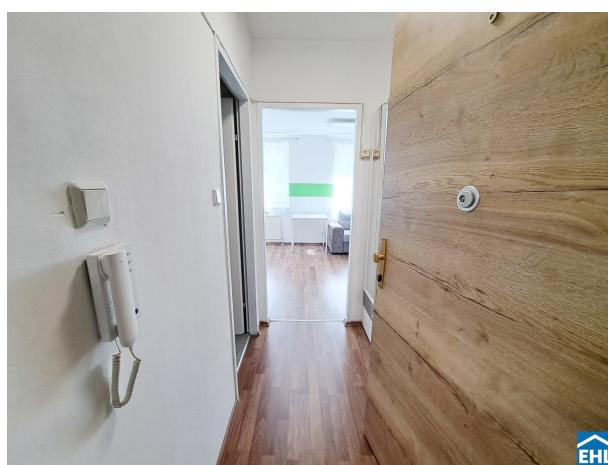
## Ihr Ansprechpartner



**Julie Wittrich**

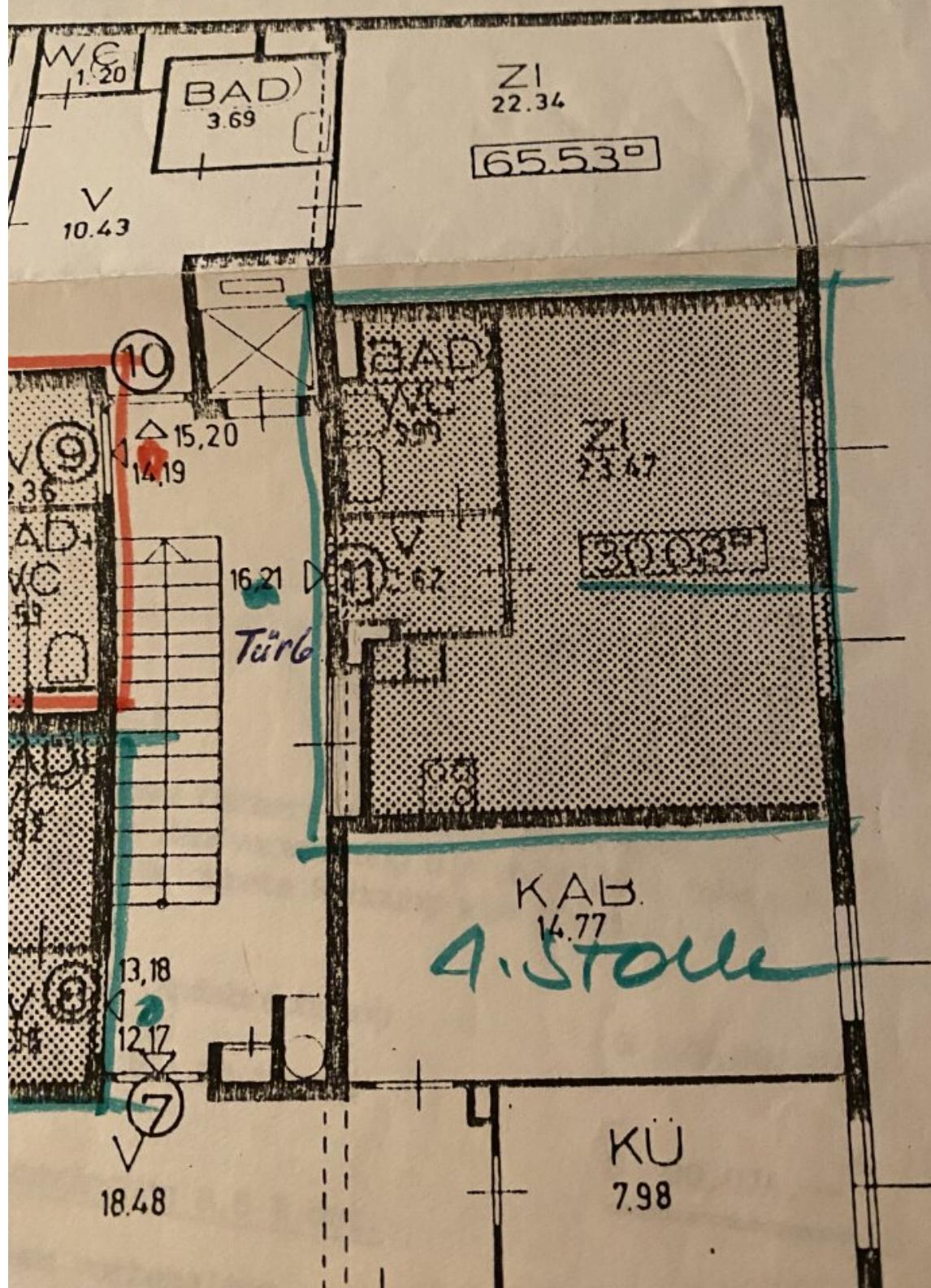
EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1







ne, Telefonverrohrung bis ins Vorzimmer.  
vermietbare KFZ-Stellplätze.



# Objektbeschreibung

Mitten im beliebten 7. Wiener Gemeindebezirk, in einem Neubau aus dem Jahr 1977, steht eine charmante 1-Zimmer-Eigentumswohnung zum Verkauf.

Über den Vorraum gelangt man in das Badezimmer, welches über eine Dusche, Toilette, Waschtisch samt Unterschrank sowie einen großflächigen Spiegel inkl. Beleuchtung verfügt. Das Zimmer von knapp 24 m<sup>2</sup> bietet genügend Platz, um sich einen gemütlichen Wohn-Essbereich sowie eine kleine Schlafnische einzurichten. Die Küchenzeile beinhaltet eine kleine Herdplatte, Backrohr sowie einen Geschirrspüler. Ein Kühlschrank wäre noch zu ergänzen.

Die ostseitigen Fenster blicken in die verkehrsberuhigte und charmante Hermanngasse. Dank der innerstädtischen Toplage in einer kleinen Seitengasse, genießen Sie hier Ruhe und ein angenehmes Wohnklima sowie beste Nahversorgung durch umliegende Geschäfte und Restaurants.

Das Haus verfügt über einen Lift, sowie praktische Gemeinschaftsräume wie einen Fahrradkeller und eine Waschküche. Der Wohnung ist weiters ein Kellerabteil zugeordnet.

**Information für Anleger:** Im Falle der Vermietung dürfen wir Sie darauf hinweisen, dass für diese Wohnung der angemessene Mietzins zur Anwendung kommt.

**Hinweis: Bitte beachten Sie, dass einige der angeführten Bilder KI-gestützt bearbeitet wurden, um die Wohnung ohne Möblierung darzustellen.**

## Die Ausstattung:

- Gaszentralheizung
- Fliesen im Badezimmer
- Laminatböden in Vor- und Wohnraum
- Innenliegende Jalousien
- Sicherheitsbalken bei der Wohnungseingangstüre
- Küche mit Ceranfeld, Backrohr, Geschirrspüler

## Die Lage & Infrastruktur:

Die Hermanngasse verbindet urbanes Lebensgefühl mit entspannter Wohnatmosphäre. In wenigen Gehminuten erreichen Sie U-Bahn-, Straßenbahn- und Buslinien, die Sie schnell in alle Richtungen der Stadt bringen. Die Mariahilfer Straße mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Boutiquen und Gastronomiebetrieben liegt quasi vor der Haustür. Auch

kulturell hat der 7. Bezirk viel zu bieten – Theater, Galerien und gemütliche Cafés prägen das Bild.

Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen Supermärkte, Bäckereien und Apotheken in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Sport- und Freizeitmöglichkeiten, Parks sowie die Nähe zur Innenstadt machen diese Lage besonders attraktiv.

Diese Wohnung ist daher ideal für Singles, Stadtpendler oder Anleger, die eine zentrale, innenstadtnahe Lage mit perfekter Infrastruktur und solider Wohnqualität schätzen.

### **Vermittlungsprovision: 3% vom Kaufpreis zzgl. USt.**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <250m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap