

**viel Platz auf kleinen Raum - wo Gemütlichkeit auf
Lebensqualität trifft**



Ansicht

Objektnummer: 1662_3088

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	ca. 1999
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	97,00 m ²
Nutzfläche:	170,00 m ²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	73,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 94,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Kaufpreis:	970.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

Ihr Ansprechpartner

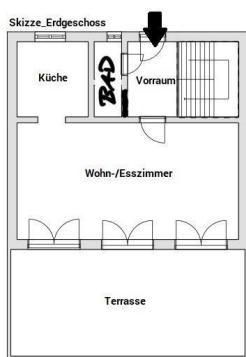


Josef Kottulinsky

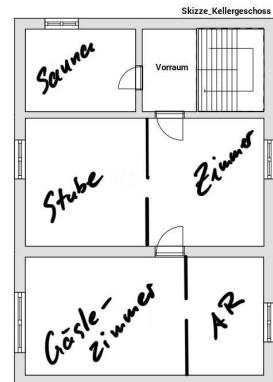
RE/MAX 4You in Wien-Hernals
Hernalser Hauptstraße 39





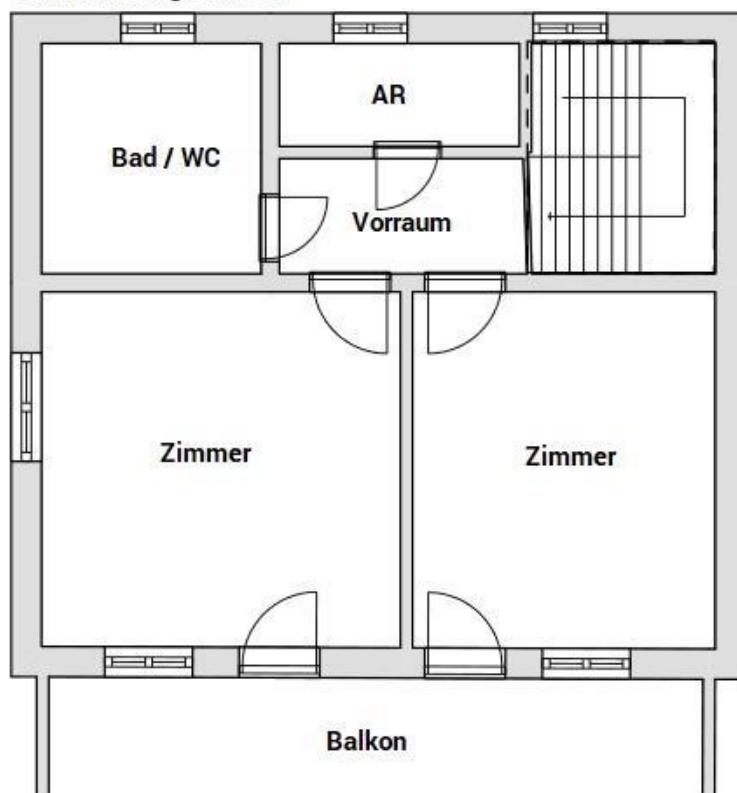


RE/MAX

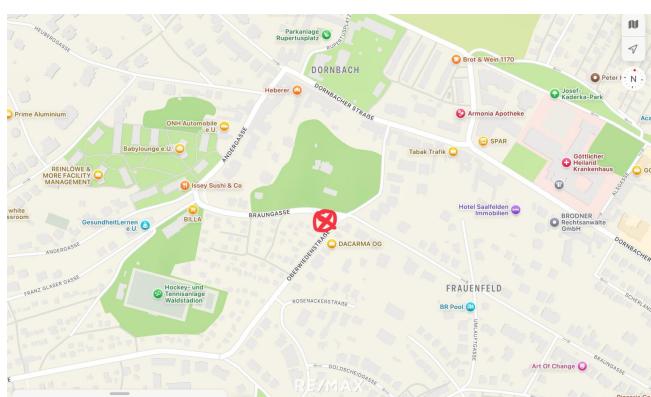


RE/MAX

Skizze_Dachgeschoss



RE/MAX



Objektbeschreibung

In einer der schönsten Wohnstraßen des 17. Bezirks – der Braungasse – gelegen, präsentiert sich diese Liegenschaft als echtes Juwel.

Die ruhige und gepflegte Umgebung mit ihren prachtvollen Altbauten vermittelt sofort ein angenehmes Wohngefühl.

Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur ausgezeichnet: Die Hernalser Hauptstraße ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs, Cafés und Restaurants. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe, wodurch das Stadtzentrum rasch erreichbar ist.

Für Naturliebhaber ist auch der Wienerwald nur einen Katzensprung entfernt – ideal für Spaziergänge, Sport oder entspannte Wochenenden im Grünen.

Objektbeschreibung

Das charmante Eckhaus befindet sich in sehr gutem Zustand und überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung sowie den liebevoll gestalteten Garten mit Pool. Trotz der kompakten Größe bietet das Haus viel Platz und zahlreiche Rückzugsorte.

Kellergeschoß:

Drei gut nutzbare Räume, eine Speisekammer, ein Abstellraum sowie ein Saunazimmer – ideal für Wellness und Stauraum.

Erdgeschoß:

Ein großzügiger Wohnraum mit direktem Ausgang auf die Terrasse und in den Garten mit Pool, eine separate Küche sowie ein kleines Gästebad.

Obergeschoß:

Zwei Schlafzimmer, ein großes Badezimmer mit Eckbadewanne und ein zusätzlicher Abstellraum bzw. begehbarer Garderobe. Beide Schlafzimmer verfügen über Zugang zum großzügigen Balkon.

Besonderheiten

- Hervorragende Lage in einer der schönsten Straßen von Hernals
- Charmante Eckliegenschaft mit gepflegtem Garten
- Pool & Sauna für entspannte Stunden
- Großzügiger Balkon und Terrasse
- Sehr gute Raumaufteilung mit 6 Zimmern plus Nebenräumen
- Nähe zu öffentlichem Verkehr, Einkaufsmöglichkeiten und Wienerwald

Fazit

Ein kleines Haus mit großem Potenzial – perfekt für alle, die eine ruhige Lage, urbanen Komfort und ein charmanter Zuhause mit Garten suchen. Diese Immobilie verbindet

Stadtleben und Erholung auf harmonische Weise.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben.
(§ 5 Abs. 3 MaklerG).

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 zur Verfügung.