

## **2 Zimmer Altbauwohnung - Erstbezug**



Zimmer 1

**Objektnummer: 133234**

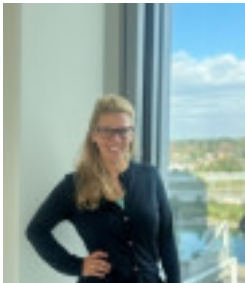
**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniert
<b>Wohnfläche:</b>	66,93 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,77 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	359.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	109,77 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % vom Kaufpreis

## Ihr Ansprechpartner

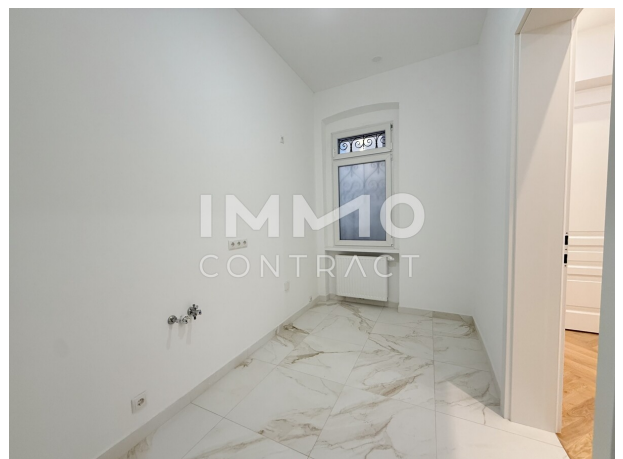
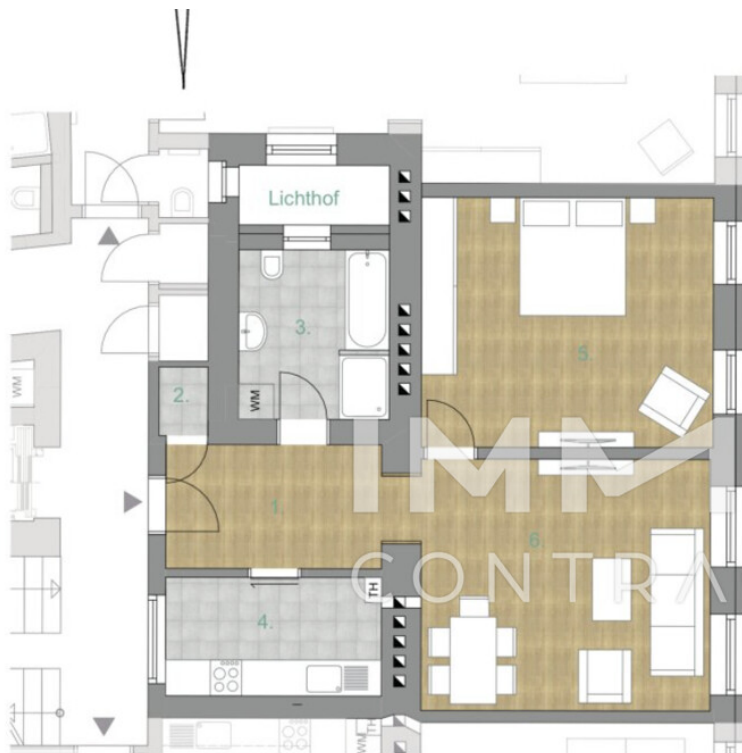


**Heidi Danninger**

Austro Tower, Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T 00436649639404

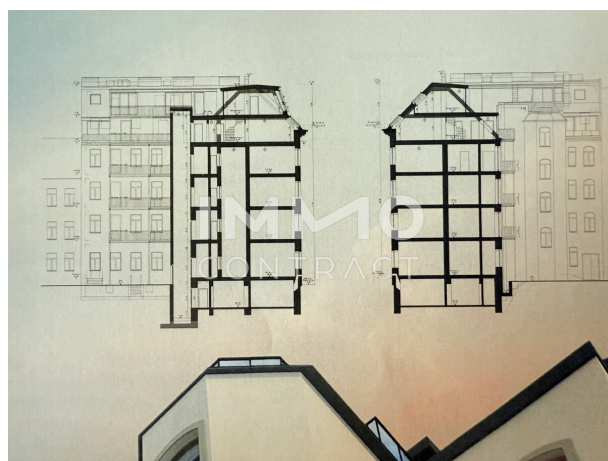
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Entdecken Sie diese exklusive 2-Zimmer-Altbauwohnung im begehrten 17. Wiener Gemeindebezirk Hernals, die klassischen Wiener Stil mit modernem Wohnkomfort verbindet. Die Einheit ist frisch saniert und steht als Erstbezug zur Verfügung. Die Wohnung bietet ca. 66,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich im 2. Obergeschoss eines sorgfältig renovierten Hauses. Ein Lift sorgt für barrierefreien Zugang, wodurch die Wohnung besonders bequem erreichbar ist. Die durchdachte Raumaufteilung macht sie zu einem idealen Zuhause für Singles oder Paare, die das urbane Leben in attraktiver Lage genießen möchten. Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil, zusätzlich stehen Fahrrad- und Kinderwagenabstellmöglichkeiten im Haus zur Verfügung. Hinweis: Neben dieser Einheit sind weitere Wohnungen im Gebäude nach modernen Standards saniert und stehen zum Verkauf. Interessenten haben daher die Möglichkeit, aus mehreren attraktiven Einheiten zu wählen. Die gesamte Liegenschaft wurde umfassend renoviert und das Dachgeschoss ausgebaut. Das Ziel war es, ein hochwertiges und repräsentatives Wohngebäude zu schaffen – ein Anspruch, der hier vollständig umgesetzt wurde. Attraktive Gebührenbefreiung für Käufer:innen Seit 1. Juli 2024 profitieren Immobilienkäufer:innen in Österreich von einer Gebührenbefreiung für Grundbuch- und Pfandrechtseintragungen: •Befreiung bis € 500.000 Kaufpreis pro Person •Gilt für Kaufverträge ab April 2024 •Voraussetzung: Hauptwohnsitzmeldung in der Immobilie •Bei Finanzierung: über 90 % des Kredits für Kauf oder Sanierung •Ersparnis: 1,1 % Grundbuchgebühr und 1,2 % Pfandrechtseintragung