

## Sanierte moderne Altbauwohnung



Wohnzimmer

Objektnummer: 1939/133235

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Wohnfläche:</b>	52,88 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	89,58 €
<b>USt.:</b>	8,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % vom Kaufpreis

## Ihr Ansprechpartner

### **Heidi Danninger**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 664 9639404

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









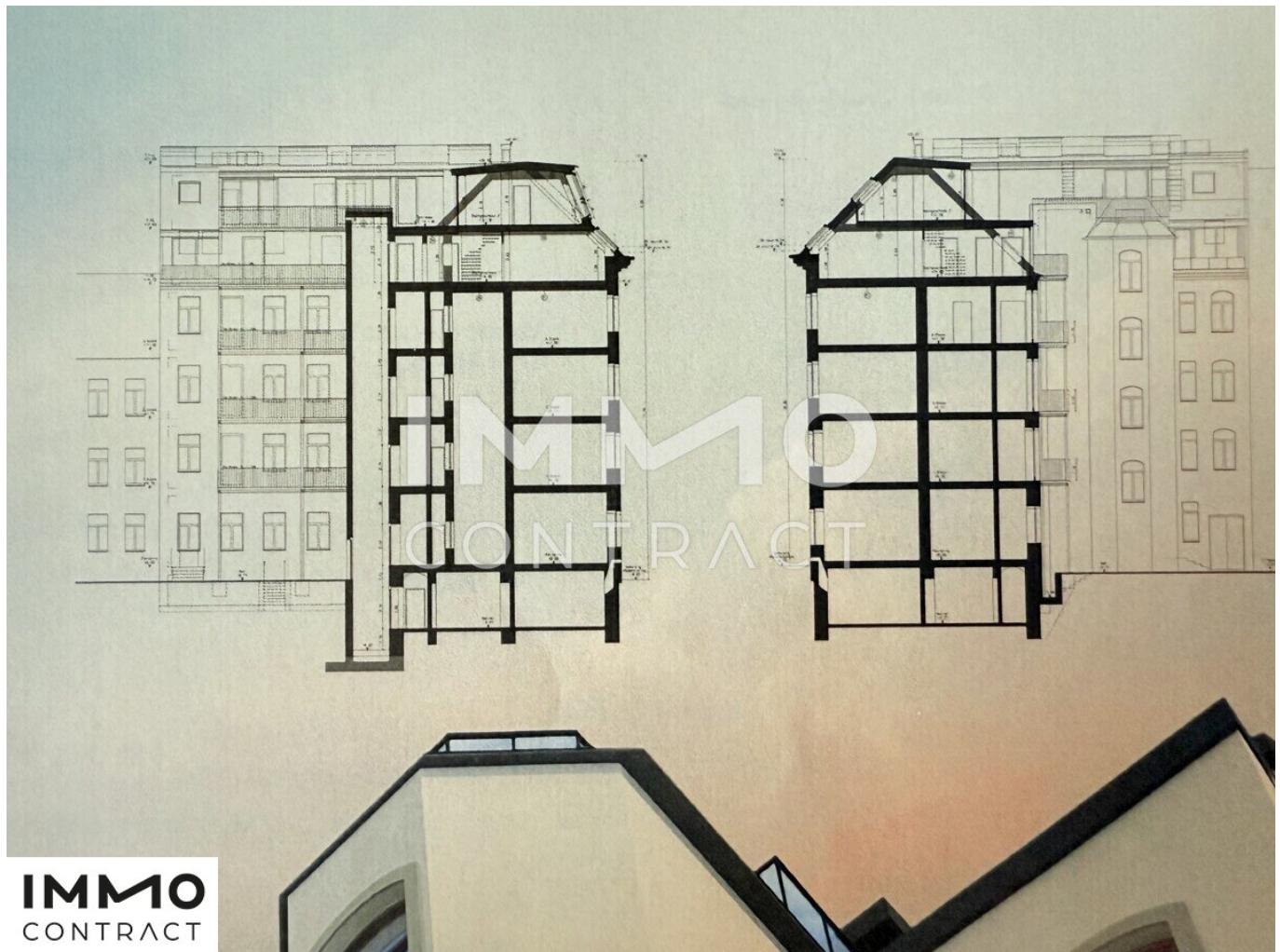
**IMMO**  
CONTRACT



**IMMO**  
CONTRACT



**IMMO**  
CONTRACT





# Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese besondere 2-Zimmer-Altbauwohnung im beliebten 17. Wiener Gemeindebezirk Hernals präsentieren zu dürfen. Die Wohnung vereint den klassischen Charme eines Altbau mit modernen Annehmlichkeiten und bietet einen stilvollen Rückzugsort im Herzen der Stadt.

Die Einheit verfügt über ca. 52,88 m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich im 2. Obergeschoß eines vollständig sanierten Hauses. Durch den Lift ist die Wohnung barrierefrei erreichbar, sodass sie ideal für Singles, Paare oder kleine Haushalte geeignet ist.

Geplant ist ein Balkon, der aktuell noch nicht realisiert ist. Optional kann die Wohnung auch ohne Freifläche erworben werden, wodurch sich der Kaufpreis entsprechend reduziert.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, und im Keller stehen zusätzlich Fahrrad- und Kinderwagenstellplätze zur Verfügung.

Neben dieser Einheit wurden weitere Wohnungen im Gebäude nach höchsten Standards saniert. Interessenten können daher aus mehreren modernen und frisch renovierten Wohnungen auswählen.

Die gesamte Liegenschaft wurde grundlegend renoviert, das Dachgeschoß ausgebaut, sodass ein repräsentatives Wohngebäude entstanden ist.

Mit einem Kaufpreis von € 319.000 ist diese Wohnung eine attraktive Gelegenheit für alle, die hochwertiges Wohnen in einer der gefragtesten Stadtlagen Wiens suchen. Erstbezug, elegante Materialien und durchdachtes Design machen diese Immobilie zu einem echten Highlight.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von diesem besonderen Wohnangebot zu überzeugen.

## 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

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap