

## **Smarter 2-Zimmer-Grundriss für Anleger - im Herzen des 17. Bezirks - in S-Bahn-Nähe**



241212\_156

**Objektnummer: 123471\_80**

**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>Wohnfläche:</b>	41,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	329.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

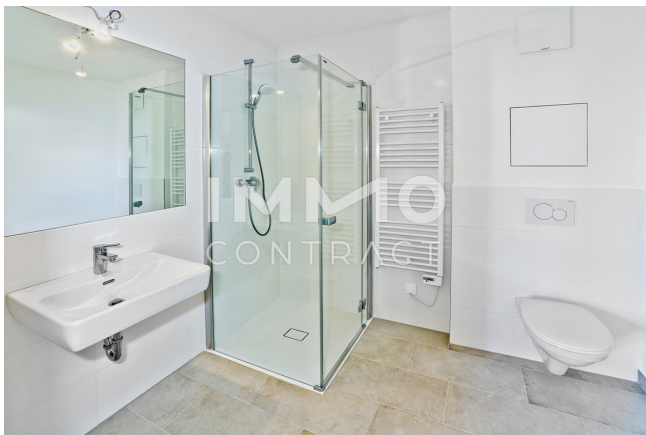


**Lucas Carlsen**

Austro Tower, Schnirchgasse 17  
1030 Wien

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









PROJEKT FERCHERGASSE 20, WIEN HERNALS



**TOP 22 / 4. OBERGESCHOSS**

Wohnnutzfläche: ca. 41,78 m<sup>2</sup>  
Loggiafläche: ca. 6,45 m<sup>2</sup>

**Legende:** 1. Garderobe 3,58m<sup>2</sup>, 2. Bad 5,29m<sup>2</sup>, 3. Wohnküche 20,37m<sup>2</sup>  
4. Zimmer 12,55m<sup>2</sup>, 5. Loggia 6,45m<sup>2</sup>



**bauwerk & Partner**  
Immobilien

unverbindlicher Einrichtungsvorschlag  
Flächenangaben beziehen sich auf Rohbaumaße  
ohne Wandputz, Verfliesung, Schächte etc.

bauwerk & Partner GmbH | Schottengasse 4/26 | A - 1010 Wien | FN544988d  
www.bauwerk.tirol | verkauf@bauwerk.tirol | T. 0512.284338

## Objektbeschreibung

Willkommen im Projekt Ferchergasse, einem beeindruckenden Wohngebäude im Herzen von Hernals. Dieses exklusive Mehrfamilienhaus bietet moderne Architektur, erstklassige Ausstattung und eine begehrte Lage im beliebten 17. Bezirk. Das Projekt fügt sich harmonisch in die Bestandsbebauung der Umgebung ein und erinnert in architektonischer Hinsicht an die Zinshäuser aus der Wiener Gründerzeit. Gleichzeitig vereint das Projekt die Ansprüche einer modernen und nachhaltigen Lebensweise unter bzw. auf seinem Dach und trägt mittels Photovoltaikanlage, Vollwärmeschutz und grünen Dachgärten aktiv zum Klimaschutz bei. Aufgrund des gut durchdachten Wohnungsmixes stehen Ihnen auf 7 Geschossen verteilt 1-4 Zimmer Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche zwischen 30 m<sup>2</sup> und 99 m<sup>2</sup> zur Auswahl. Ein Großteil der 30 Wohneinheiten hat eine Loggia bzw. Terrasse, die Richtung Südwest bzw. Nordwest ausgerichtet sind. In den beiden obersten Etagen befinden sich 2 exklusive DG-Wohnungen, denen beiden zusätzlich ein privater Dachgarten zugeordnet ist. Durch die Ausführung mittels Vollwärmeschutzfassade und einer 3-Scheiben-Isolierverglasung bei allen Fenstern (mit Ausnahme der Dachflächenfenster) wird die Energie sehr effektiv im Baukörper gehalten. Die Heizung erfolgt über Fernwärme. Das Projekt Ferchergasse verfügt zudem über einen Aufzug, der einen barrierefreien Zugang vom UG bis ins 2.DG ermöglicht. Apropos Untergeschoss: Hier steht für alle 30 Wohneinheiten ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung. Zusätzlich bietet ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum im EG sehr viel Platz. Ebenfalls im Erdgeschoss angesiedelt ist ein eigener Spielplatz für alle Kinder des Hauses. Dazu befinden sich direkt vor dem Haus drei exklusive, ebenerdige Autoabstellplätze für Bewohner:innen des Objekts. Für eine Besichtigung oder für die Beantwortung offener Fragen stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung. Wir weisen ausdrücklich auf unsere Doppelmaklertätigkeit und unser wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber hin.