

## Helle & großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Altbaucharme



**Objektnummer: 2141912**

**Eine Immobilie von Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Hernstorferstraße                 |
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1140 Wien                         |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 97,96 m <sup>2</sup>              |
| Nutzfläche:                   | 97,96 m <sup>2</sup>              |
| Gesamtfläche:                 | 97,96 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 3                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | F 215,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | F 3,40                            |
| Gesamtmiete                   | 1.114,11 €                        |
| Kaltmiete (netto)             | 806,87 €                          |
| Kaltmiete                     | 1.012,82 €                        |
| Betriebskosten:               | 205,95 €                          |
| USt.:                         | 101,29 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



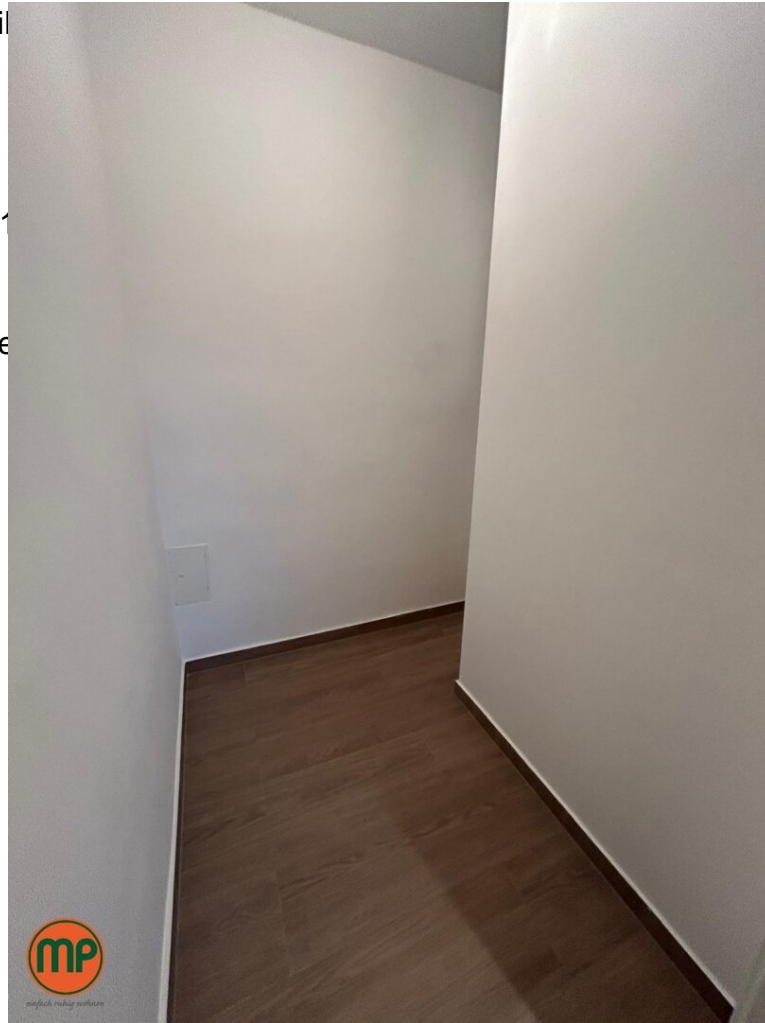
**Simon Bakshi**

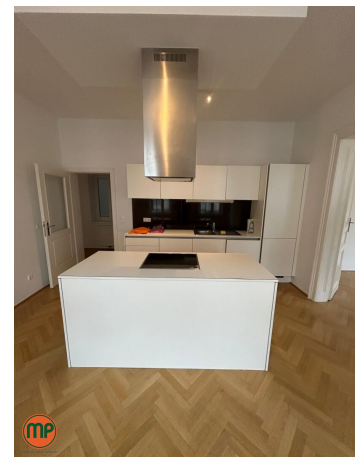
Mag. Pfeifer Immobilien  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien

T 0043 1 595 15 80  
H 0043 664 49 49 61  
F 0043 1 595 11 70

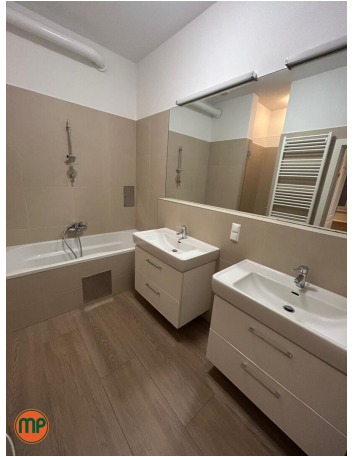
Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.

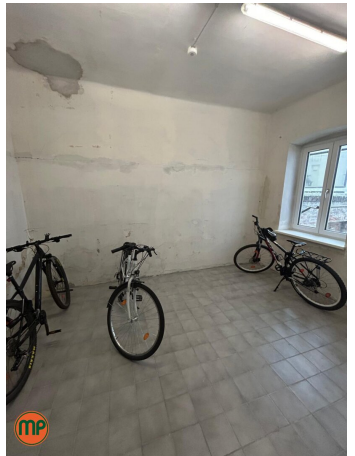
termin zur

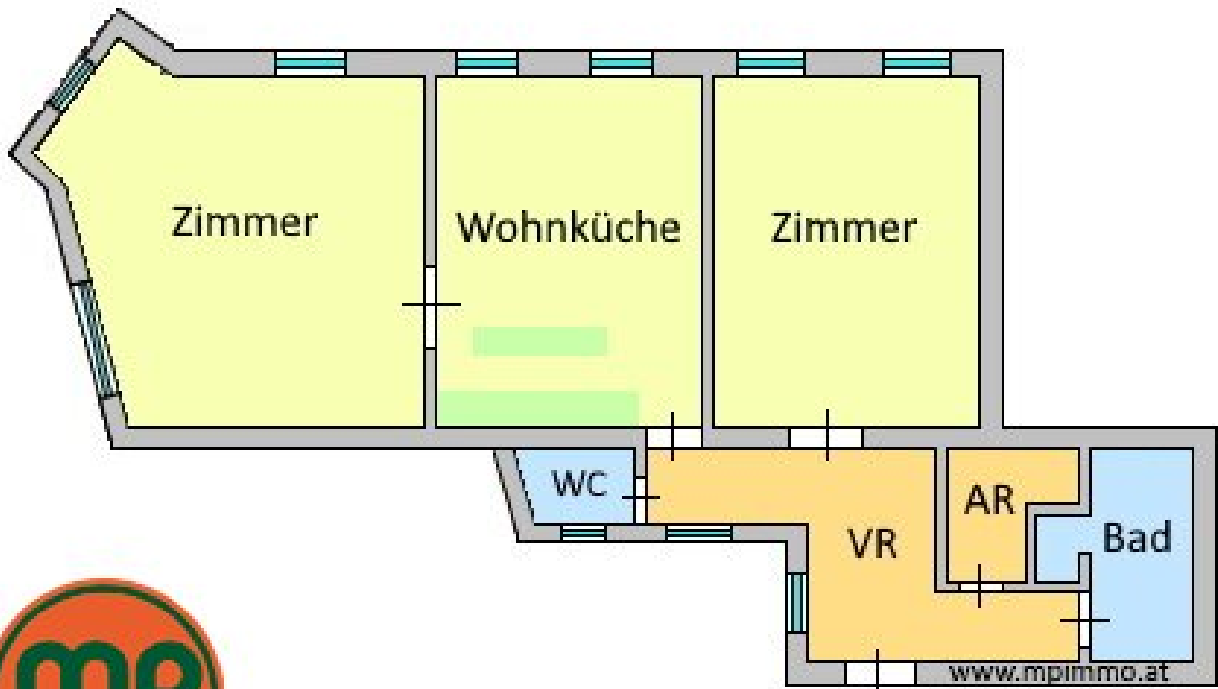






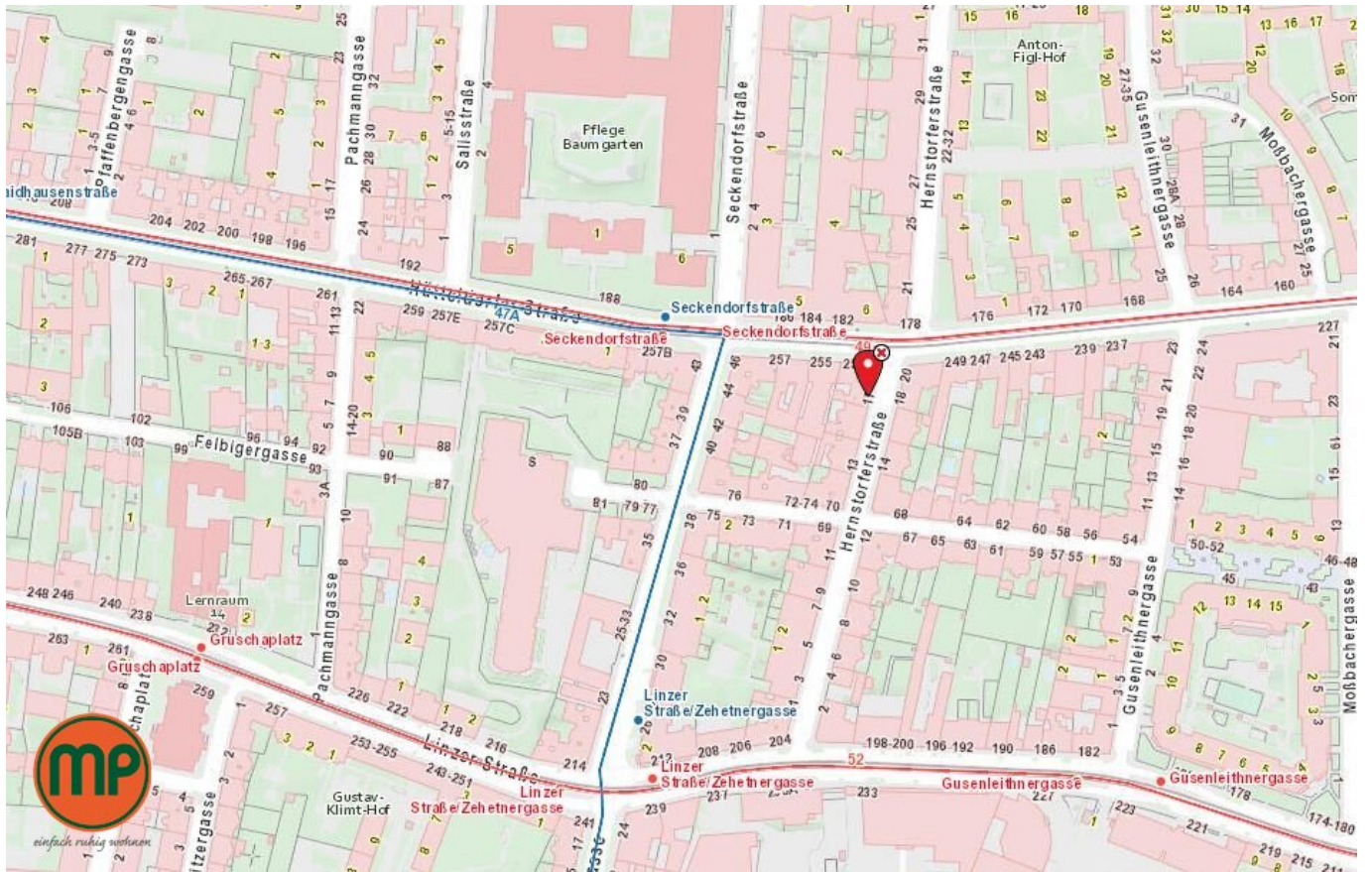






*einfach ruhig wohnen*

↑  
97,96 m<sup>2</sup>





Hernstorferstraße 19

KARTENDETAILS  
**Straße 2022 - Summen-**  
**karte - 24h**

Legende

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung

Strassenverkehr  
Summenkarte

Schieneverkehr  
Summenkarte

Flugverkehr

Industrie (EPIC) - Anlagen

zurück zum Suchergebnis

Hernstorferstraße 19, 1140 Wien  
48,19656°N/16,28816°E  
Seehöhe: 220 m

keine Detailsinformationen zum gewählten Standort

© 2022 Bundesländer  
© 2022 Minister, Bund (BEV, BML), 2022

ausgeführt von: **mp**  
müller & partner



Hernstorferstraße 19, 1140 Wien

### Festnetz

| Infstrukturanbieter | Technik    | Download    | Upload      |
|---------------------|------------|-------------|-------------|
| A1                  | FTTH       | 1000 Mbit/s | 1000 Mbit/s |
| Magenta             | DOCSIS 3.1 | 1000 Mbit/s | 100 Mbit/s  |

Datenstand: Q2/2024  
100mN28069E47880

### Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q2/2024



Hernstorferstraße 19

KARTENDETAILS  
Schiene 2022 - Summenkarte - 24h

Legende

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Straßenbahnen
- Linienquellen Eisenbahnen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung

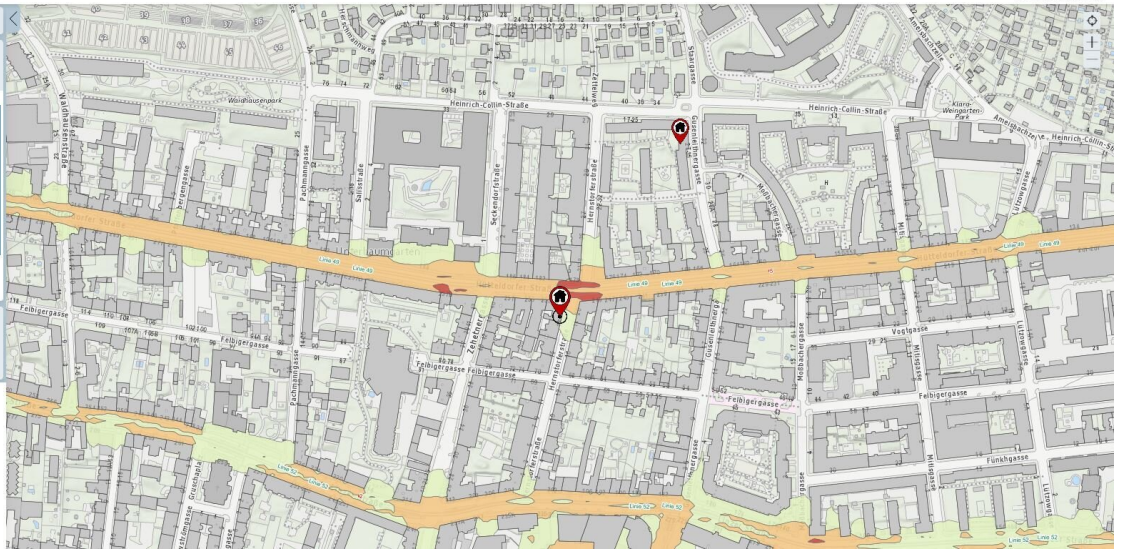
Strassenverkehr  
Schienenverkehr  
Flugverkehr  
Industrie (BIPIC) - Anlagen

zurück zum Suchergebnis

Hernstorferstraße 19, 1140 Wien  
48,19656°N/16,28816°E  
Seehöhe: 220 m

Informationen zum gewählten Standort

© Bundesländer  
© Kooperationspartner, Bund (BEV, BML), 2022



Hernstorferstraße 19, 1140 Wien

### Mobilfunknetz

| Infrastrukturanbieter | Download    | Upload     |
|-----------------------|-------------|------------|
| Drei                  | 1000 Mbit/s | 115 Mbit/s |
| A1                    | 410 Mbit/s  | 184 Mbit/s |
| Magenta               | 327 Mbit/s  | 47 Mbit/s  |

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q2/2024  
100mN28069E47880

### Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q2/2024





# Objektbeschreibung

## LAGE:

Diese elegante Altbauwohnung befindet sich in einer begehrten Wohngegend des 14. Bezirks und überzeugt durch ihre erstklassige Infrastruktur sowie die Nähe zu Grünflächen.

## INFRASTRUKTUR:

Die Hütteldorfer Straße bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten – von Supermärkten und Drogerien bis hin zu kleinen Boutiquen und gemütlichen Cafés. Auch kulinarisch gibt es hier eine breite Auswahl, von traditionellen Wiener Gasthäusern bis zu internationalen Restaurants. Alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, liegt direkt vor der Haustür.

Die öffentliche Anbindung ist hervorragend: Mit den Linien **47A, 49 und 52** erreichen Sie bequem die U-Bahnlinien **U3 und U4**, sodass Sie in kurzer Zeit ins Stadtzentrum gelangen – teils sogar ohne Umsteigen. Ob zur Arbeit, zum Einkaufen oder für Freizeitaktivitäten, von hier aus kommen Sie schnell und unkompliziert überall hin.

Für Erholung und sportliche Aktivitäten lädt der nahegelegene **Gustav-Klimt-Park** ein. Hier können Sie die Natur genießen, sich am kleinen Fitness-Parcours auspowern oder mit der Familie den Spielplatz erkunden.

Diese Lage verbindet urbanes Leben mit Erholungsmöglichkeiten – ideal für alle, die die Vorzüge der Stadt schätzen, aber auch Ruhe und Grünflächen in der Nähe haben möchten.

## AUSSTATTUNG:

Im 2. Stock angekommen, erwartet Sie eine stilvoll modernisierte **3-Zimmer-Altbauwohnung**, die klassischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort vereint.

Vom großzügigen Vorraum aus sind alle Räume zentral begehbar, was für eine optimale Raumaufteilung sorgt. Ein praktischer **Abstellraum** schafft zusätzlichen Stauraum.

Das **moderne Badezimmer** überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung: Eine **Badewanne**, eine **großzügige Dusche** sowie **zwei elegante Handwaschbecken** sorgen für maximalen Komfort. Das WC ist separat und somit besonders praktisch im Alltag.

Ein echtes Highlight ist die **lichtdurchflutete Wohnküche**, die mit ihrer Größe und Offenheit

beeindruckt. Die moderne, stilvoll designte Küche ist voll ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein – perfekt für gesellige Abende oder entspanntes Kochen.

Die beiden **geräumigen Schlafzimmer** bieten viel Platz und Helligkeit. Sie bewahren den unverwechselbaren **Altbaucharme** mit **hohen Decken, edlen Parkettböden und eleganten Flügeltüren** – ein wunderbarer Kontrast zur modernen Ausstattung.

Beheizt wird die Wohnung über eine effiziente **Gas-Etagenheizung**, die für wohlige Wärme in den stilvollen Räumen sorgt.

Diese Wohnung vereint **zeitgemäße Wohnqualität mit klassischer Eleganz** und bietet ein Ambiente, das modernes Wohnen mit dem Flair eines Wiener Altbaus perfekt kombiniert.

**KONTAKT:** Bitte richten Sie eine schriftliche Anfrage an unser Büro. Wir sind verpflichtet, Sie über Ihre Rechte zu informieren, bevor wir einen Termin vereinbaren können.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <2.250m  
Höhere Schule <2.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap