

## 4-Zimmer-Wohnung - TOP LAGE bei Kongresspark und S-Bahn Hernalds



RE/MAX

Wohnzimmer

Objektnummer: 1662\_3014

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1987
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	82,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

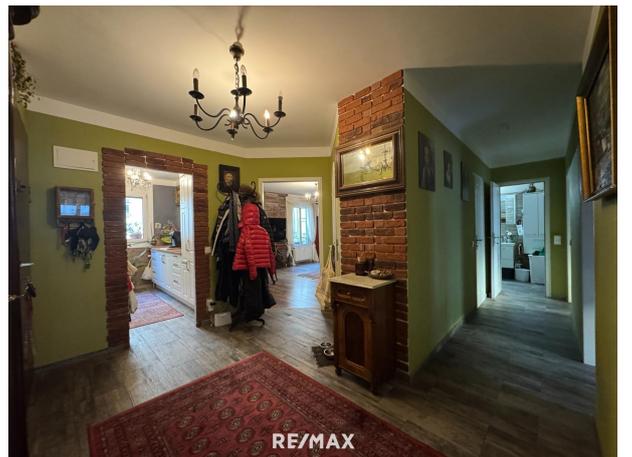


### Silvija Fijuljanin

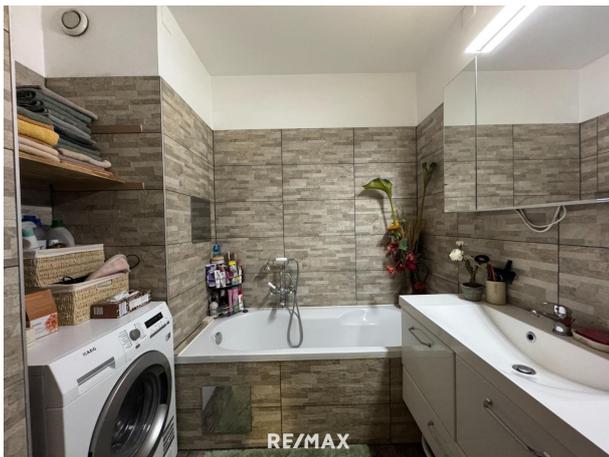
RE/MAX 4You in Wien-Hernals  
Hernalser Hauptstraße 39  
1170 Wien

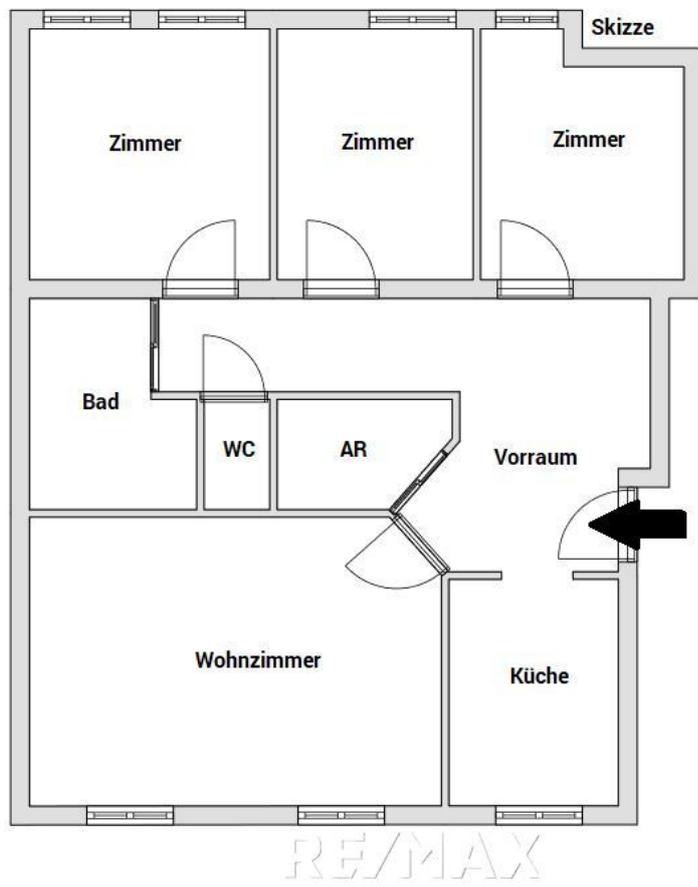
H +43 69919762412

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











## Objektbeschreibung

In absoluter Traumlage des 17. Bezirks, direkt beim Kongresspark, erwartet Sie diese gut aufgeteilte 4-Zimmer-Wohnung im 1. Stock eines Neubauhauses aus dem Jahr 1987. Die Wohnung zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung aus und bietet ein ideales Zuhause für Familien. Raumaufteilung: Die Wohnung umfasst folgende Räume: • Geräumiges Wohnzimmer • separate, voll ausgestattete Küche • 3 Schlafzimmer • Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss • Separate Toilette mit Handwaschbecken • Großzügiges Vorzimmer • Praktischer Abstellraum Alle Räume sind zentral vom Vorzimmer aus begehbar, was die Nutzung der Wohnung besonders komfortabel macht. Links befinden sich die Küche sowie das Wohnzimmer, die beide in den ruhigen Innenhof und nach Südosten ausgerichtet sind. Im Hof steht ein Tisch bereit, an dem Sie jederzeit entspannen und die Zeit im Freien genießen können. Die drei Schlafzimmer, das Badezimmer und die separate Toilette befinden sich auf der rechten Seite der Wohnung. In der Mitte der Wohnung ist der praktische Abstellraum platziert, der zusätzlichen Stauraum bietet. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil. Gemeinschaftlich genutzt werden ein Fahrradabstellraum, ein Kinderwagenabstellraum sowie eine Waschküche mit Waschmaschine und Trockner. Ein Hobbyraum mit einem Tischtennistisch rundet das Angebot ab und sorgt für zusätzliche Freizeitmöglichkeiten. Lage und Infrastruktur: Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Gasse, nahe dem beeindruckenden Kongresspark mit seinen rund 61.000 m<sup>2</sup>, der zahlreiche Erholungsmöglichkeiten bietet – ideal für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten. Das angrenzende Kongressbad lädt an heißen Sommertagen zum Schwimmen und Entspannen ein und sorgt für Abkühlung und Erholung. Die Umgebung verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Billa Plus, Hofer), Restaurants und Cafés finden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Schulen, Kindergärten und Ärzte sind fußläufig erreichbar, was die Lage besonders familienfreundlich macht. Zukünftige Entwicklungen in der Umgebung versprechen weiteres Wachstum und Wertsteigerung – insbesondere wird die neue U5-Linie bis nach Hernals führen, was Ihre Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz weiter verbessern wird! Öffentliche Verkehrsanbindung: • Schnellbahn: Station Hernals in nur 1 Minute zu Fuß erreichbar, eine Station von U3 Ottakring entfernt. • Straßenbahn: Linien 43, 10, 2 (direkte Verbindung zur U6 und in die Innenstadt). • Bus: Linie 44A Vorteile dieser Wohnung: • 4 Zimmer mit optimaler Raumaufteilung • Familienfreundlich • Perfekte Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten • Hervorragende Verkehrsanbindung • Beliebte Wohngegend in Hernals Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!

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 Silvija Fijuljanin unter 0699 1976 24 12 bzw. sf@remax-4you.at zur Verfügung.