

**2 Zimmer Eigenheim // Perfekt für Studenten, Senioren,  
Singles, Paare**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1662\_2996**

**Eine Immobilie von RE/MAX 4You in Wien-Hernals**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1899
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	41,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	271,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,25
<b>Kaufpreis:</b>	165.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

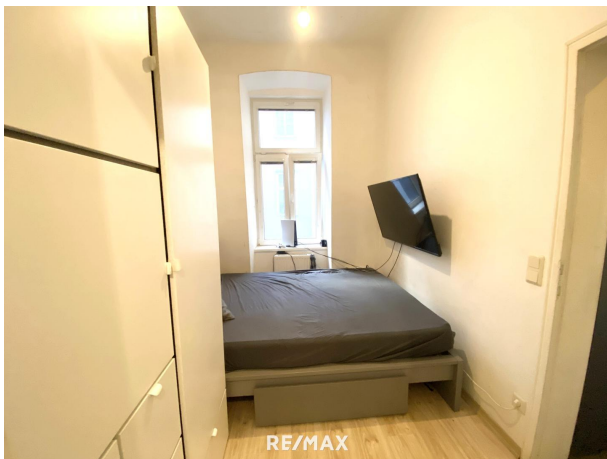
**Sophie Cogorno**

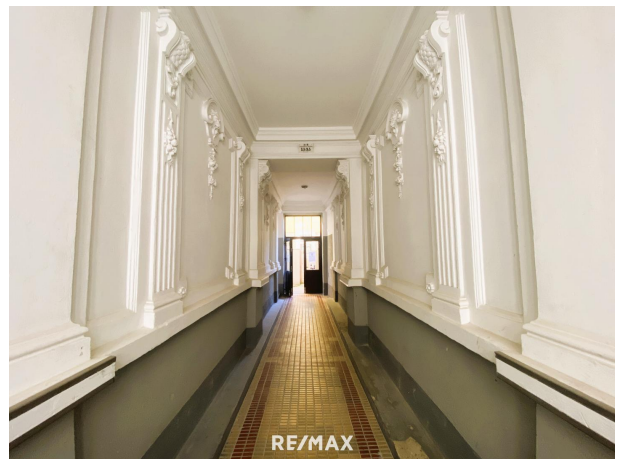
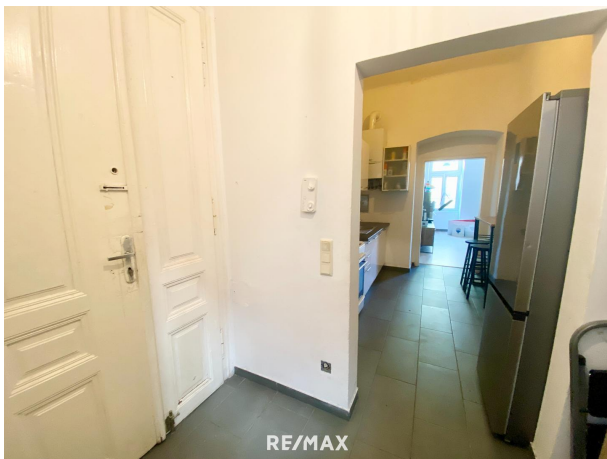
RE/MAX 4You in Wien-Hernals  
Hernalser Hauptstraße 39  
1170 Wien

H +436765757300

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







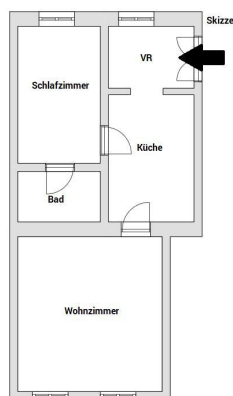
# GUTSCHEIN

Kostenloser  
Marktwert-Check für  
Ihre Immobilie.

**Mag. Sophie Cogorno, MSc.**  
0676 57 57 300  
sc@remax-4you.at

Kontaktieren Sie mich gerne!

**RE/MAX**



RE/MAX

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das durch eine durchdachte Raumaufteilung und ideale Anbindung (bald U5 Wien Hernals oder Elterleinplatz) überzeugt. Diese Stadtwohnung eignet sich perfekt für 1–2 Personen: Singles, Studenten, Senioren, Paare. DETAILS IN KÜRZE: • 2 Zimmer im 1. Stock eines charmanten Altbaus • kompakt & leistungsfähig • Gute Aufteilung - 2 separate Zimmer - flexibel nutzbar • En-Suite-Badezimmer mit Badewanne, WC & Waschmaschinenanschluss • Durchgangsküche – clever gelöst mit Platz für Sitzgelegenheit/Theke für schnelle Mahlzeiten • Hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung • Lift Beim Betreten der Wohnung befindet man sich in einem Vorraum, der ausreichend Platz für eine Tagesgarderobe oder zusätzlichen Stauraum bietet. Direkt im Durchgang befindet sich die effizient geplante Küche mit Zugang zum Wohnzimmer und Schlafzimmer. Die durchdachte Anordnung ermöglicht sogar eine kleine Sitzgelegenheit oder Theke – ideal für schnelle Mahlzeiten oder als Ablagefläche. Rechts der Küche gelangt man in das kompakte Schlafzimmer, das Platz für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank bietet. Angrenzend befindet sich das Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss und WC. Zurück in der Küche führt der Weg geradeaus in das geräumige, ca. 20 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer, das durch die westliche Ausrichtung angenehme Lichtverhältnisse bietet. Hier gibt es genügend Platz für eine Sofalandschaft sowie eine Arbeits- und/oder Essecke. Das Gebäude ist ein Altbau aus ca. 1900 mit historischem Charme und einer kleinen Hausgemeinschaft. Ein Lift ist vorhanden. Die Wohnung wird UNMÖBLIERT, nur mit Küche übergeben. Ein praktisches Extra: Im Erdgeschoss befindet sich ein asiatisches Lokal – perfekt für spontane Sushi-Abende, ohne das Haus zu verlassen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Kontaktieren Sie mich – ich freue mich auf Ihre Anfrage! LAGE Die Wohnung liegt in Hernals im 17. Bezirk in der Wattgasse, nur einen Katzensprung vom Clemens-Hofbauer-Park an der Marienkirche entfernt – eine kleine Grünoase mitten in der Umgebung. Der Wienerwald ist ebenfalls schnell erreichbar – nur eine kurze Busfahrt entfernt. In der Umgebung finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Supermärkte, Bäckereien, Konditoreien und Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar. Für Sport- und Freizeitaktivitäten gibt es zahlreiche Parkanlagen, Sportplätze (Lidlpark) und im Sommer das Kongressbad sowie das Schafbergbad. Das Allgemeine Krankenhaus (AKH) ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in nur ca. 15 Minuten erreichbar. INFRASTRUKTUR Bus 10A (Heiligenstadt–Niederhofstraße), Bus 42A (Hernals–Schafberghöhe) Straßenbahnlinie 43 – Schnellverbindung ins Zentrum 9 Min. Fußweg zu S45 Wien Hernals sowie Bus 44A (Hernals–Mitterberg), Bus 445 (Hernals–Tulln) In Zukunft auch die U5 (Wien Hernals und Elterleinplatz)