

**17., Hernalser Wohntraum - exklusive  
Eigentumswohnungen als Geldanlage - Provisionsfrei für  
Anleger:innen**



**Objektnummer: 960/68973**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	113,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Keller:</b>	1,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	1.151.660,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	10.169,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner



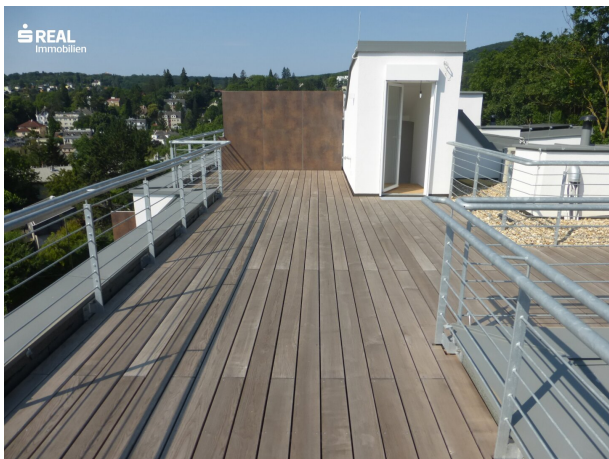
**Dr. Christine Klingler**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien









## TOP 11

Lage **DG**  
Zimmer **4**

1. Gang	16,49 m <sup>2</sup>
2. Stiegenhaus	2,83 m <sup>2</sup>
3. Abstellraum	5,91 m <sup>2</sup>
4. Zimmer	17,46 m <sup>2</sup>
5. Wohnküche	27,33 m <sup>2</sup>
6. Bad	13,34 m <sup>2</sup>
7. WC	2,33 m <sup>2</sup>
8. Zimmer	15,85 m <sup>2</sup>
9. Zimmer	10,08 m <sup>2</sup>
10. Vorraum	1,62 m <sup>2</sup>

**Wohnnutzfläche 113,25 m<sup>2</sup>**

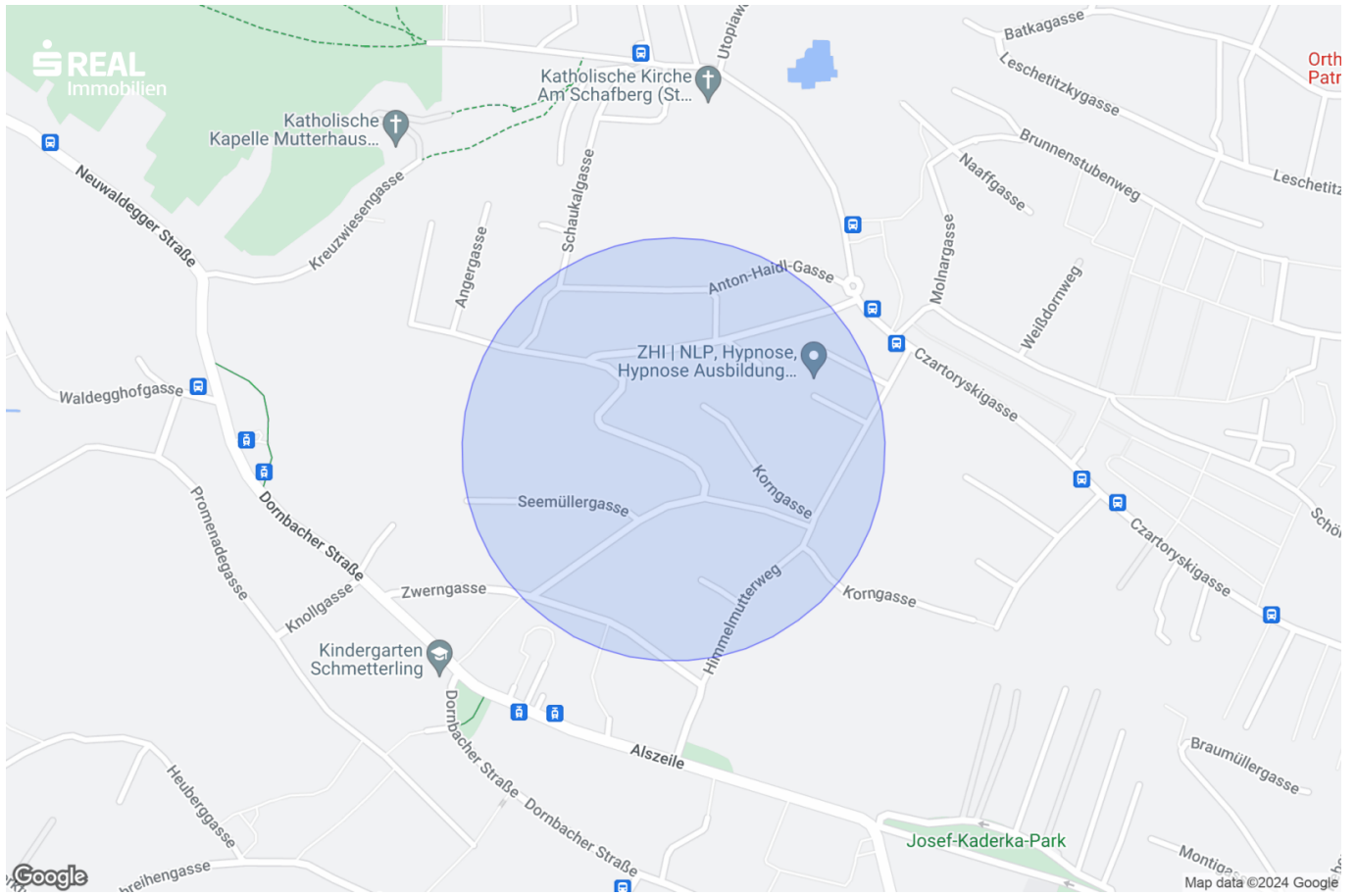
11. Terrasse	10,72 m <sup>2</sup>
12. Terrasse	8,38 m <sup>2</sup>
13. Balkon	12,11 m <sup>2</sup>
14. Terrasse	3,52 m <sup>2</sup>
15. Balkon	8,73 m <sup>2</sup>
16. Dachterrasse	55,47 m <sup>2</sup>

Dachgeschoß



Dachterrasse







## Objektbeschreibung

In wunderbar ruhiger Grün-Lage nahe Schafberg befindet sich dieses großzügige Apartmenthaus

### Highlights

- attraktives, neu errichtetes Apartmenthaus
- Wfl. ca. 90 m<sup>2</sup> bis 130 m<sup>2</sup>
- 4 bis 5 Zimmer
- Garten/Balkon/Terrasse
- Fußbodenheizung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Klimaanlage (vorbereitet)
- 3-fach Isolierverglasung
- Elektrische Außenjalousien
- Personenlift
- Kellerabteil

Ein Garagenplatz ist für Sie reserviert und kann um zusätzlich € 33.375,-- zzgl. 20% Ust. erworben werden.

Die Wohnung ist PROVISIONSFREI für Sie als Anleger:in.

Sie suchen eine Wohnung in ruhiger und grüner Lage in einem der begehrtesten Bezirke Wiens? Dann sehen Sie sich diese wunderbaren Apartments genauer an.

Sie benötigen einen Finanzierungs-Kredit? Als Immobiliendienstleister der ERSTE Bank helfen wir Ihnen gerne weiter.

In wunderbar ruhiger Weit-Blick-Lage nahe Schafberg befindet sich dieses neu errichtete Penthouse mit über 55 m<sup>2</sup> Dachterrasse.

### Highlights

- attraktives, neu errichtetes Apartmenthaus mit 11 Wohnungen
- ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche: Wohnsalon mit offener Küche, 3 (Schlaf-) Zimmer, Bad, Gäste-Toilette, Abstellraum, Vorraum
- ca. 40 m<sup>2</sup> Balkone und Terrassen mit Grün- und Weitblick
- ca. 55 m<sup>2</sup> Dachterrasse mit Weitblick über Wien
- alle 4 Zimmer verfügen über Balkone und Terrassen
- großes Bad mit Badewanne, Dusche, Toilette und Fenster (Tageslicht!)
- Fußbodenheizung

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Klimaanlage
- 3-fach Isolierverglasung
- Elektrische Außenjalousien
- Personenlift
- Kellerabteil

Ein Garagenplatz ist für Sie reserviert und kann um zusätzlich € 33.375,-- zzgl. 20% Ust. erworben werden.

Die Wohnung ist PROVISIONSFREI für Sie als Käufer:in.

Sie suchen eine Wohnung in ruhiger und grüner Lage in einem der begehrtesten Bezirke Wiens? Dann sehen Sie sich dieses wunderbare Apartment genauer an.

Sie benötigen einen Kredit? Als Immobiliendienstleister der ERSTE Bank helfen wir Ihnen gerne weiter.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <2.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap