

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



**Objektnummer: 960/68972**

**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>	90,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Garten:</b>	17,07 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,59 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>	824.140,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	9.124,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Alexander Kepka**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60









## TOP 9

Lage **2.OG**  
 Zimmer **4**

1. Gang	12,17 m <sup>2</sup>
2. WC	1,33 m <sup>2</sup>
3. Zimmer	10,18 m <sup>2</sup>
4. Zimmer	16,10 m <sup>2</sup>
5. Zimmer	17,87 m <sup>2</sup>
6. Bad	6,65 m <sup>2</sup>
7. Wohnküche	26,25 m <sup>2</sup>

**Wohnnutzfläche 90,55 m<sup>2</sup>**

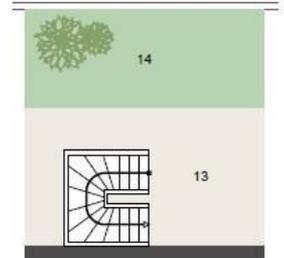
8. Terrasse	8,03 m <sup>2</sup>
9. Balkon	8,30 m <sup>2</sup>
10. Terrasse	4,79 m <sup>2</sup>
11. Balkon	6,58 m <sup>2</sup>
12. Balkon	6,28 m <sup>2</sup>
13. Terrasse	21,84 m <sup>2</sup>
14. Garten	15,54 m <sup>2</sup>

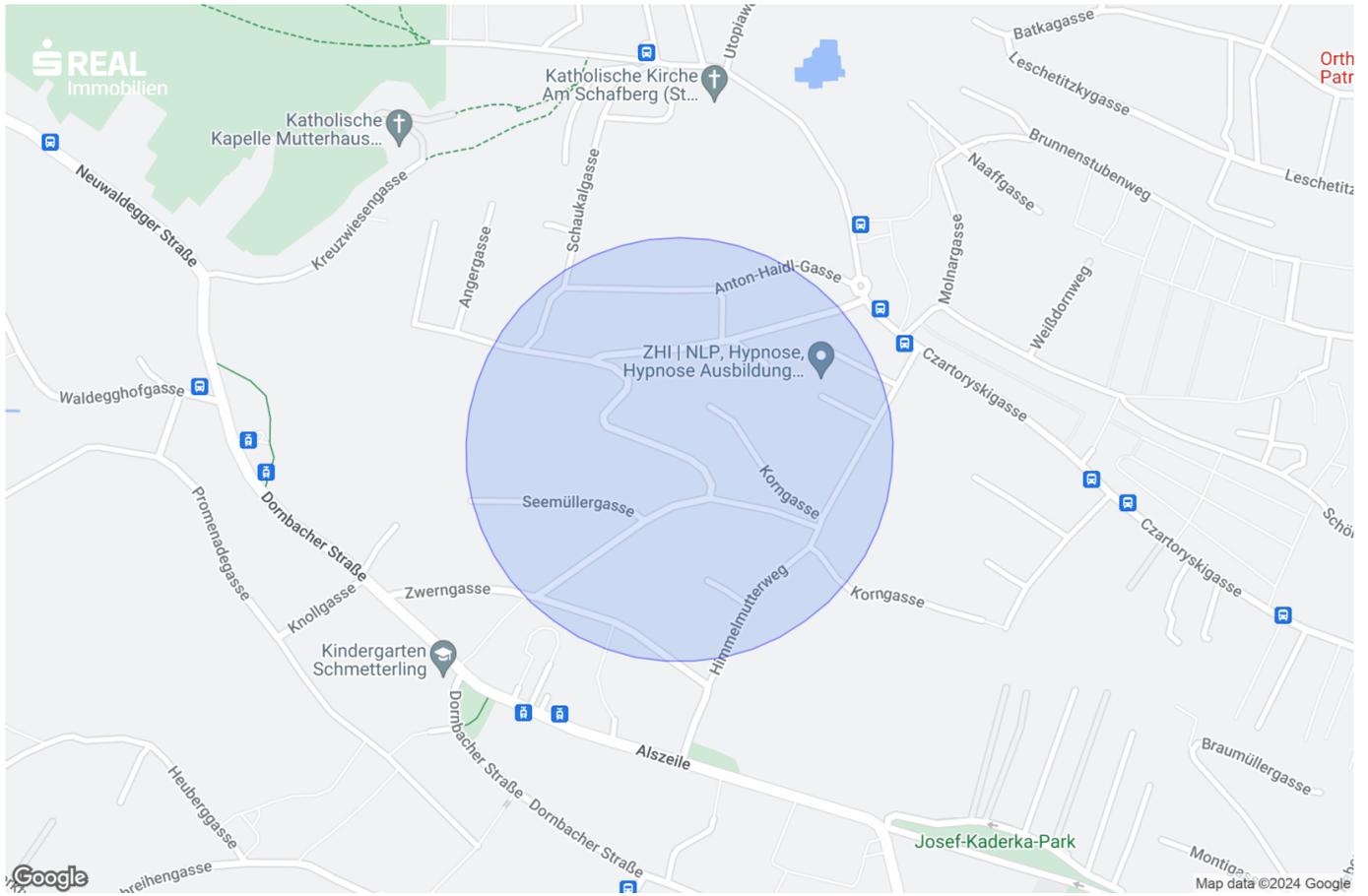


2.Obergeschoß



1..Obergeschoß (Garten)





## 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 Grün-Blick-Lage nahe Schafberg befindet sich dieses exklusive Apartment mit über 53 m<sup>2</sup> Balkon- und Terrassenflächen.

### Highlights

- attraktives, neu errichtetes Apartmenthaus
- ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche: Wohnsalon mit offener Küche, 3 (Schlaf-) Zimmer, Bad, Gäste-Toilette, Vorraum
- ca. 53 m<sup>2</sup> Balkone bzw. Terrassen und ca. 17 m<sup>2</sup> Garten
- alle 4 Zimmer verfügen über Balkone und Terrassen
- großes Bad mit Badewanne, Dusche, Toilette und Doppelwaschbecken
- 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 Käufer:in.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3075042?accessKey=66e7>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

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