



**aeterna**IMMOBILIEN  
LIVING | INVEST

Mariengasse 23/02, 1170 Wien | Wohnung | Objektnummer: 5565

## 2-Zimmer Erstbezug für Stadtgärtner



Ihr Ansprechpartner

**Björn Bannert**

Senior Sales Manager

+43 1 2350088-101

+43 664 75125616

[bjoern.bannert@aeterna.immo](mailto:bjoern.bannert@aeterna.immo)

[www.aeterna.immo](http://www.aeterna.immo)

Mitten im aufstrebenden 17. Bezirk, im gemütlichen Teil von Hernals mit seinen Stadtheurigen gelegen, wird diese charmante Liegenschaft saniert (Erneuerung aller Hauptstränge, High Speed Internet Anbindung, Einbau eines hochwertigen Aufzuges und Neugestaltung der Fassade).

Der Hof mit anschließendem Gewerbe-Objekt wird zu einem innerstädtischen ansprechenden Garten umgestaltet, dadurch profitieren die Wohneinheiten von ihrem Blick auf den Dachgarten und das Grün im Hof.

Fragen Sie bei Bedarf nach weiteren Wohnungen mit ähnlichen Grundrissen.

Weitere Informationen zu aeterna Immobilien finden Sie auf unserer Homepage unter <http://www.aeterna.immo>

Weitere Informationen zum Projekt und den verfügbaren Einheiten finden Sie unter <http://mariengasse23.aeterna.immo>

Fertigstellung geplant Dezember 2020



## Beschreibung

Startwohnung mit super Terrasse und Garten

### TOP 02

Das ist die perfekte Startwohnung für Urbanisten, die schnell in der City sein wollen und aber doch nicht auf die eigene grüne Rückzugs-Oase verzichten möchten.

Grandios: der perfekte kompakte Grundriss mit einer geräumigen Wohnküche und dem anschließenden großzügigen Schlafzimmer.

Alle Räume sind sehr hell, mit Fensterfronten Richtung Innenhof und Garten. Erweitern Sie Ihren Wohnbereich um eine herrliche großzügige Terrasse.

## Ausstattung

Fliesen, Parkett, Gas, Personenaufzug, Dusche, Südostbalkon / -terrasse, Fahrradraum, Seniorengerecht, Schlüsselfertig mit Keller

## Eckdaten

Wohnfläche: ca. 58,64 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche: ca. 113,8 m<sup>2</sup>

Gartenfläche: ca. 24,45 m<sup>2</sup>

Terrassenfläche: ca. 30,71 m<sup>2</sup>

Etage: EG

Zimmer: 2

Terrassen: 1

Nutzungsart: Wohnen, Anlage

Heizung: Fußbodenheizung

Bauart: Altbau

HWB: 35,8 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE: 0,8

## Preisinformationen

Kaufpreis: 299.000,00 €

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Provision: 3,60% des Kaufpreises  
inkl. USt.



## Lage

Hernals, ein Bezirk zum Verlieben.

Er ist ein typischer Vorstadtbezirk und erfreut sich in den letzten Jahren immer größerer Beliebtheit, denn in Hernals gibt es alles, was das Leben lebenswert macht. Die pulsierenden und dicht besiedelten Gebiete im Osten und die grüne Villengegend mit ihren schmucken Häusern im Westen, wie Dornbach und Neuwaldegg, Dazwischen die Weingärten mit so manchem romantischen Heurigen.

Aber das ist noch lange nicht alles, was Hernals so vielfältig und interessant macht. Im Laufe der Zeit hat sich die Ottakringer Straße zu einer belebten Lokalszene entwickelt, mit vielen Cafes und Restaurants, gut geschützt vom großen Turm der Ottakringer Brauerei. Auch kulturell hat der 17te einiges zu bieten: das renommierte Metropol und die Kabarettbühne Kulisse, in der viele heutige Stars ihre ersten Gehversuche unter nommen haben.

Straßenbahn 9+43, Bus 10a, U5 projektiert

Alle Nahversorger in Gehweite

Kindergarten, Schulen

10 min zum Brunnenmarkt

Nette Stadtheurige, gutes Gastroangebot

Kultur: Metropol, Theater in der Josefstadt

Freizeit: Kino, Jörgerbad, Stadthalle, Eislaufen Engelmann, Neuwaldegg

