



Mariengasse 23/04, 1170 Wien | Wohnung | Objektnummer: 5556

Erstbezug im sanierten Altbau



Ihr Ansprechpartner

Björn Bannert

Senior Sales Manager

+43 1 2350088-101

+43 664 75125616

bjoern.bannert@aeterna.immo

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

2,5 Zimmer perfekt aufgeteilt

TOP 04

Das ist sie! Die wirklich perfekt geplante Wohnung, wo kein m² ungenutzt bleibt. 50 m² optimalst aufgeteilt. Betreten Sie diese Einheit im sanierten Altbau über einen Vorraum mit guter Stau-Möglichkeit. Bad und WC sind getrennt, daneben liegt die kleine, feine Küche. Vom geräumigen Wohnzimmer geht's dann noch in ein Schlafzimmer.

Das nennen wir einfach nur quadratisch, praktisch, gut.

Die Lage in einer ruhigen Seitengasse wird Ihnen sofort zusagen. Hernalers ist ein perfekter Wohnbezirk – gemütlich und doch urban.

Kaufpreis Eigennutzer: € 245.000

Kaufpreis Anleger: € 230.300 + USt

Ausstattung

Fliesen, Parkett, Gas, Personenaufzug, Dusche, Fahrradraum, Seniorengerecht, Gäste-WC, Schlüsselfertig mit Keller

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 50,76 m ²
Gesamtfläche:	ca. 50,76 m ²
Etage:	1. Etage
Zimmer:	2
Bäder:	1
Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Heizung:	Fußbodenheizung
Bauart:	Altbau
HWB:	35,8 kWh/m ² a
fGEE:	0,8

Preisinformationen

Kaufpreis:	245.000,00 €
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

