EXPOSÉ

Objektnummer O2100169340 · Stand 19.11.2026



Urbanes Wohnen im Niedrigstenergiegebäude – Erstbezug mit Loggia

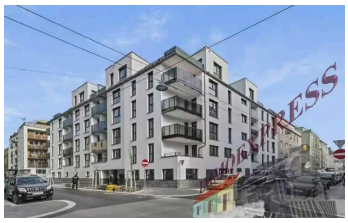
1170 Wien,Hernals

ZU VERKAUFEN

329.990 €

Wohn-/Nutzfläche	42 m²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2025
Objektart	Wohnung
Vermarktung	Zu Verkaufen
Objektnummer	O2100169340





BESCHREIBUNG

Moderne 2-Zimmer-Wohnung – 1170 Wien

Diese neu errichtete Erstbezug Wohnung im 4. Obergeschoss vereint zeitgemäße Architektur mit hervorragender Energieeffizienz.

Die perfekt aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder als wertbeständige Anlegerwohnung.

- **Objekttyp:** Eigentumswohnung (Erstbezug)
- **Etage:** 4. Stock (mit modernem Personenaufzug)
- **Wohnfläche:** 42,69 m²
- **Loggia:** 4,14 m²
- **Zustand:** Erstbezug – bezugsfertig ausgestattet
- **Heizung:** Fußbodenheizung (Zentrale Fernwärme)
- **Zubehör:** Eigenes Kellerabteil vorhanden

Raumaufteilung & Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte und effiziente Raumaufteilung:

- **Vorraum:** Zentraler Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe.
- **Wohnküche:** Großzügiger Wohn- und Essbereich inklusive einer **hochwertigen EWE-Einbauküche** mit modernen Elektrogeräten.
- **Schlafzimmer:** Ruhiges Zimmer mit direktem Zugang zur Loggia.
- **Loggia (4,14 m²):** Ihr privater Außenbereich zum Entspannen.
- **Badezimmer/WC:** Modern gestaltet mit exklusiven **Feinsteinzeugplatten**.

Hochwertige Ausstattungsdetails:

- **Böden:** Edler Eichenparkett in den Wohnräumen; Feinsteinzeug im Badezimmer.
- **Fenster:** Hochwertige 3-fach-isolierverglaste Kunststoff-/Alufenster für perfekten Schall- und Wärmeschutz.
- **Komfort:** Angenehme Fußbodenheizung in allen Räumen.

Lagebeschreibung: Hernalser Lebensqualität

Die Liegenschaft befindet sich in der **Weißgasse im 17. Wiener Gemeindebezirk (Hernals)**. Die Lage bietet die perfekte Kombination aus urbanem Wiener Flair und schnellen Wegen ins Grüne sowie ins Stadtzentrum.

1. Öffentliche Anbindung & Mobilität

- **Straßenbahn & Bus:** Die Linien **43** und **9** sowie Busverbindungen sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Linie 43 bringt Sie direkt und auf schnellstem Weg zum Schottentor (Universität/U2) und somit mitten in die Wiener Innenstadt.
- **Zukunftssicherheit:** Durch den laufenden **U-Bahn-Ausbau der U5** profitiert die Lage in naher Zukunft von einer noch schnelleren Anbindung an das Wiener U-Bahn-Netz.

2. Nahversorgung & Lebensqualität

- **Infrastruktur:** Supermärkte (Spar, Billa), Bäckereien, Drogerien, Banken und Apotheken befinden sich in unmittelbarer, fußläufiger Umgebung.
- **Kulinarik & Kultur:** Der nahegelegene **Brunnenmarkt** und der **Yppenplatz** (im angrenzenden 16. Bezirk) bieten ein pulsierendes Angebot an frischen Lebensmitteln, Gastronomie und urbanem Kulturleben.

3. Freizeit & Erholung

Die vollständige Beschreibung finden Sie online (QR-Code).

AUSSTATTUNG

Keller · Neubau · Personenaufzug · vollerschlossen

WEITERE DETAILS

Heizungsart	**Fernwärme**
Bezirk	**Wien**
Stadtbezirk	**17. Hernals**
Lage	**W Westen**
Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	**144,90 €**
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	**144,90 €**
Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt.	**144,90 €**
Käuferprovision	**3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis**

ENERGIEAUSWEIS

Energieklasse	**B**
Kennwert	**40,50 kWh/(m²*a)**

IHR ANSPRECHPARTNER

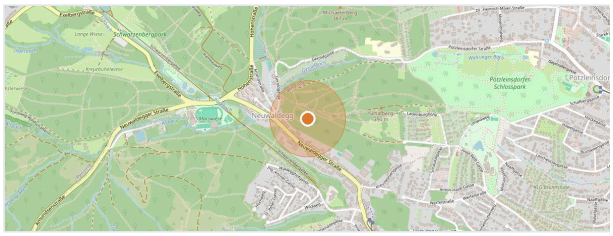


Manuela Kebhart
Mobil: +43 676 357 20 31
E-Mail: m.kebhart@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

LAGE



Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt. Online ansehen: https://immo.express/?p=296185