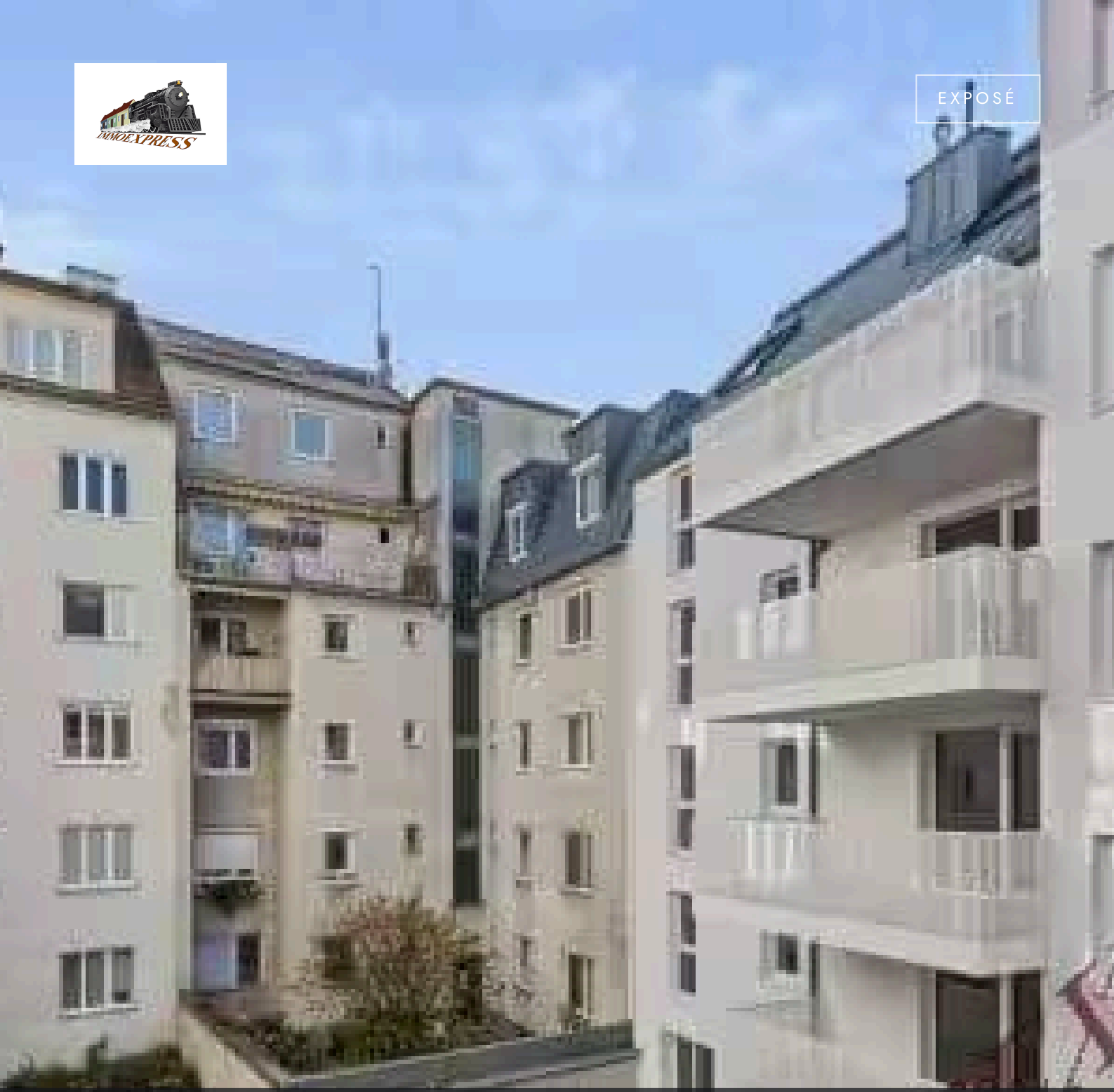


EXPOSÉ

WIEN, HERNALS · APARTAMENTO

# Urbanes Wohnen im Niedrigstenergiegebäude – Erstbezug mit Loggia

| 329.990 € | 42 m² | 2 | 2025 |
| --- | --- | --- | --- |
| EN VENTA | SUPERFICIE | HABITACIONES | AÑO DE CONSTRUCCIÓN |

DESCRIPCIÓN

# Urbanes Wohnen im Niedrigstenergiegebäude – Erstbezug mit Loggia

**329.990 €**
EN VENTA

| | | | |
|---|---|---|---|
| Superficie | 42 m² | Oferta | En venta |
| Habitaciones | 2 | Referencia | O2100169340 |
| Baños | 1 | Clase energética | B |
| Año de construcción | 2025 | Índice energético | 40,50 kWh/(m²*a) |
| Tipo de inmueble | Apartamento | | |

**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**

- **Parks:** Der nahegelegene Lidlpark und der Kongresspark bieten grüne Rückzugsorte im Bezirk.

- **Wienerwald:** Für größere Ausflüge ist der Wienerwald (Neuwaldegg, Schafberg) mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 15 Minuten erreicht.

**Finanzielle Übersicht**

- **Kaufpreis:** € 329.990,-
- **Monatliche Betriebskosten:** € 144,90 (inkl. Instandhaltungsrücklage und USt.)
- **Verbrauchsabhängige Kosten:** Heizung, Warmwasser, Kaltwasser und Strom werden direkt und exakt nach dem tatsächlichen Einzelverbrauch abgerechnet.

**Einmalige Kaufnebenkosten:**

- **1,1 %** Grundbucheintragungsgebühr
- **3,5 %** Grunderwerbsteuer
- **1,8%** Treuhändische Abwicklung und Vertragserrichtung zzgl. Barauslagen, Spesen Treuhandkonto und Beglaubigungskosten.
- **3,6 %** Maklerprovision (inkl. USt.)

Für weitere Fragen oder die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:
Frau Manuela Kebhart

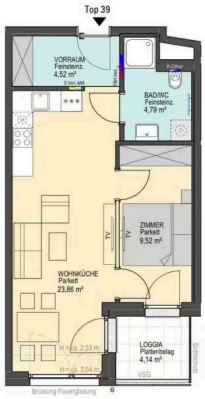
- **Telefon:** +43 676 3572031
- **E-Mail:** m.kebhart@immo.express

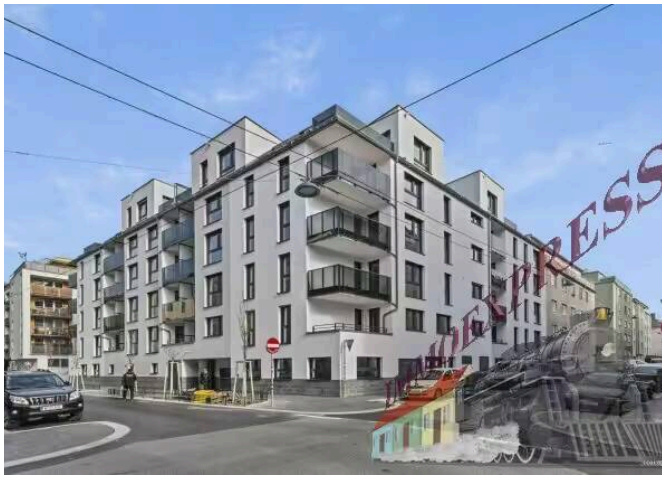
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der maßgeschneiderten Finanzierung für dieses oder ein anderes Objekt. Sprechen Sie uns einfach darauf an – wir beraten Sie unverbindlich und unabhängig!

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

## IMPRESIONES



## EQUIPAMIENTO

- Sótano
- Obra nueva
- Ascensor de pasajeros
- Totalmente urbanizado

## MÁS DETALLES

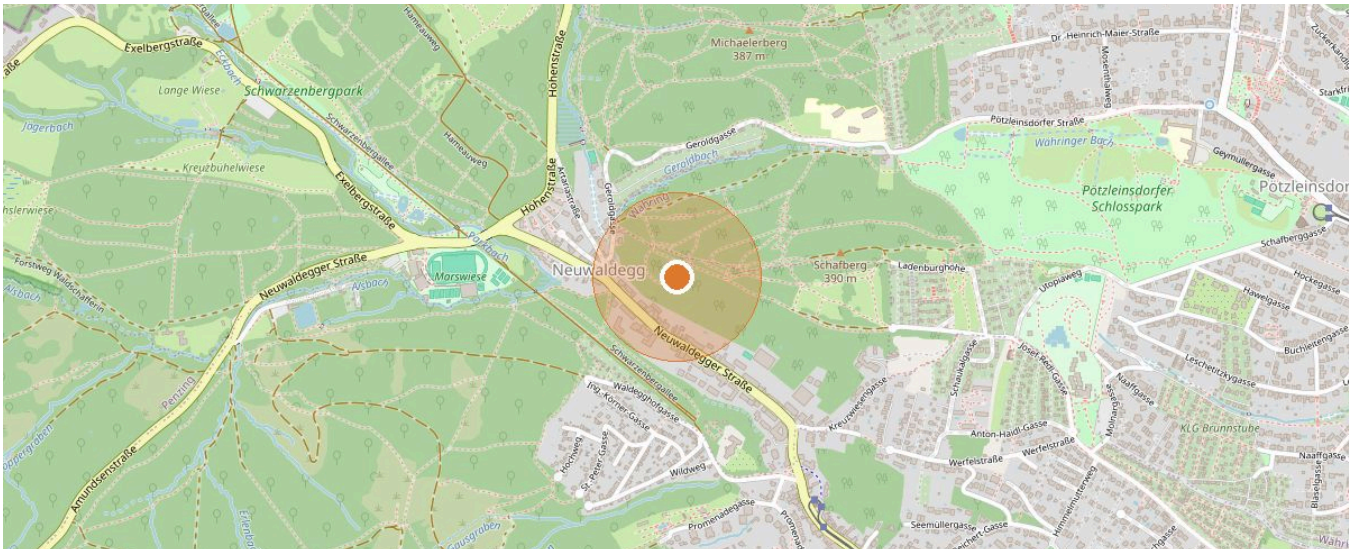
| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | **Calefacción urbana** |
| Distrito | **Wien** |
| Barrio | **17. Hernals** |
| Ubicación | **W Westen** |

| | |
|---|---|
| Superficie total | **46,83 m²** |
| Superficie de la galería | **4,14 m²** |
| Fuente de energía de la calefacción | **Calefacción urbana** |

| | |
|---|---|
| Gastos de comunidad mensuales | **144,90 €** |
| Gastos de explotación sin IVA | **144,90 €** |
| Gastos mensuales sin IVA | **144,90 €** |
| Comisión del comprador | **3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis** |
| Observaciones sobre el precio | **Fijo** |
| Superficie habitable | **42,69 m²** |

| | |
|---|---|
| Suelos | **Parquet** |
| Cocina | **Completa** |
| Tipo de ventanas | **PVC/aluminio** |
| Puertas | **Madera** |
| Aseo independiente | **1** |
| Estado de conservación | **Primera ocupación** |

## UBICACIÓN & SU CONTACTO




1170 Wien,Hernals · Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap



SU CONTACTO


## Manuela Kebhart

Móvil: +43 676 357 20 31

Correo: m.kebhart@immo.express


VER EN LÍNEA




Toda la información se basa en datos del propietario o de terceros y se facilita sin garantía. Salvo error, modificaciones y venta o alquiler previos. Este exposé está destinado únicamente al destinatario.