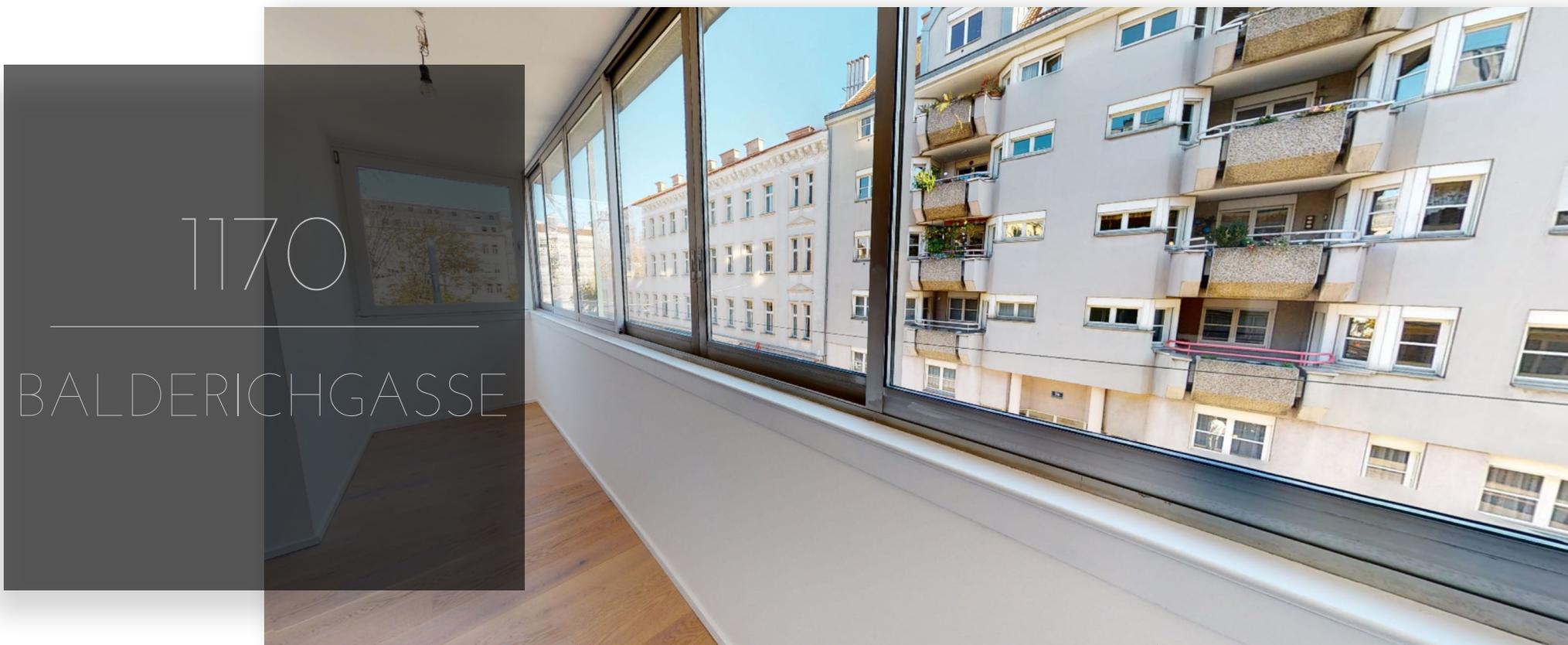

SONNIGE LOGGIWOHNUNG
MIT GROßZÜGIGER AUFTEILUNG





1170

BALDERICHGASSE

**BESICHTIGUNG
&
INFOS**

Fr. Sekyra Elfriede

+43 664 264 74 22
sekyra@real-consult.at

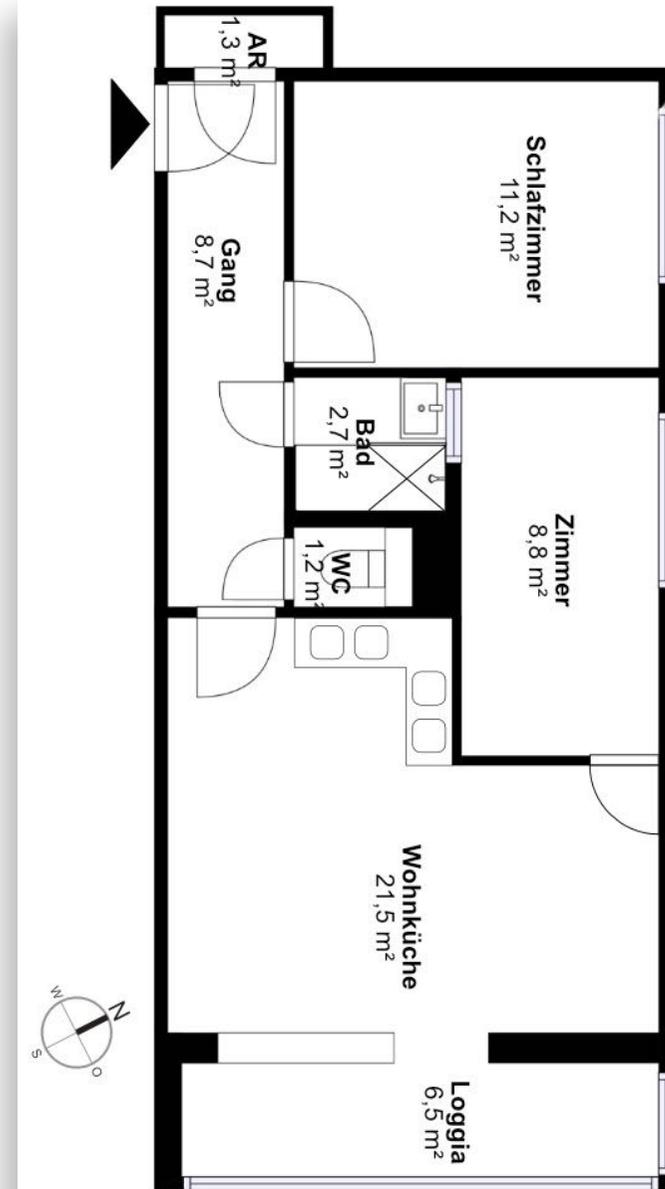
3 **62** **339.000.-**
Zimmer **m²** **Kaufpreis**

Zum Verkauf gelangt diese offene und komplett generalsanierte Loggiawohnung in guter Hernalser Lage.

Am Rande des Wienerwaldes, aber doch im Herzen von Wien, befindet sich diese Liegenschaft am Fuße des Wilhelminenberges in einer ruhigen Seitengasse.

Das Haus selber wurde im Jahre 1973 erbaut und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Beste öffentliche Verkehrsanbindung, die sehr gute Nahversorgung und abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe garantieren höchste Lebensqualität.



SONNIGE LOGGIAWOHNUNG
MIT GROßZÜGIGER AUFTEILUNG



ECKDATEN

Lagequalität:	Sehr gut
Lage:	Zentral
Bezugsfertig:	Ja
Beziehbar ab:	nach Vereinbarung
Wohnungs-Kategorie:	A
Zustand:	Erstbezug nach San.
Stockwerk:	2. Liftstock
Lift:	Ja
Heizungsart:	Fernwärme
Energieausweis:	Ja
Wohnfläche ca.:	61,66 m ² inkl. Loggia
Loggia ca.:	8,47 m ²
Loggia Anzahl:	1 (Verglast)
Zimmer, Anzahl:	2-3
Bäder, Anzahl:	1
Toiletten:	1
Betriebskosten (netto):	158,40.- EUR
Heizkosten:	67,03.- EUR
Warmwasser:	26,33.- EUR
Reparaturfond:	47,43.- EUR
Kaufpreis:	339.000.- EUR
Provision:	3% vom Kaufpreis zzgl. +20% MwSt.

Aufgrund der Nähe zur Hernalser Hauptstraße und zum Bahnhof Hernals, bietet die Wohnung sowohl beste Infrastruktur als auch eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Netz (Straßenbahn 44, Bus 42A, 44A, S-Bahn S45, U3 Ottakring). Ein breitgefächertes Angebot an Schulen und Kindergärten ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die Gesundheitsversorgung der Bewohner ist durch Apotheken, Ärzte und das Wilhelminenspital gegeben.

Der Wilhelminenberg und auch das Kongreßbad laden zu einer aktiven Freizeitgestaltung ein.

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im 2ten Liftstock und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 62 m².

Größe und Aufteilung:

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 61,66m² inkl. Loggia mit ca. 6,50m² und gliedert sich wie folgt auf:

- offenes Wohnzimmer mit ca. 24m² und komplett offener Front zur Loggia, das Wohnzimmer könnte bei Bedarf abgetrennt werden, sodass man ein weiteres Zimmer bekommen könnte
- Loggia komplett verglast und in den Wohnbereich integriert
- 1 Schlafzimmer getrennt begehbar
- 1 ein weiteres Schlafzimmer möglich bei Abtrennung im Wohnzimmer
- Küche in den Wohnbereich integriert
- ein großzügiger und an die Wohnung angepasster Vorraum
- Garderobe / Abstellraum
- schönes Badezimmer mit Walk-In Dusche und Waschbecken.
- Toilette getrennt vom Bad
- Kellerabteil 8,50m² (Umgebaut zum Partystüberl)

Wer eine nette, helle und freundliche Wohnung sucht, sollte diese gesehen haben.





REAL CONSULT

IMMOBILIEN

1170

BALDERICHGASSE

**BESICHTIGUNG
&
INFOS**

Fr. Sekyra Elfriede

+43 664 264 74 22

sekyra@real-consult.at