



#00010082810010

## Direkt an der künftigen U5 und beim Kongressbad - nur 15 Wohneinheiten

1170 Wien



Kaufpreis: 920.000,00 €  
Nutzfläche: 111,74 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Mag. Beate Bernleithner  
Immobilientreuhänderin (Maklerin)  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
beate.bernleithner@riv.at  
+43 664 60 517 517 28





## BESCHREIBUNG

Ein schöner Ort zum Leben und Wohlfühlen

Entspannen im Open-Air-Wohnzimmer!

Anstrengender Tag? Dann nichts wie ab nach draußen, um dem Alltag zu entfliehen und so richtig durchzuatmen. Das geht nirgendwo besser als bei einer Tasse Kaffee am eigenen Balkon, dem kleinen Eigengarten oder auf der Dachterrasse. Das moderne Wohnhaus verbindet den städtischen Komfort mit der Nähe zum Grünraum und schafft dadurch ganz besondere Annehmlichkeiten. Schreiben Sie Ihre Lebensgeschichte neu und beginnen Sie damit im Mokka. Das Wohnhaus bietet die besten Voraussetzungen, um sich frei zu entfalten und braucht keine zweite Chance für den ersten Eindruck.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	2024
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	30.05.2024
Heizung	Fußbodenheizung: Erdwärme

### FLÄCHEN

Nutzfläche	ca. 112 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 14 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 35 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	26.05.2021
Gültig bis	25.05.2031
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	27,30
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,73
fGEE Klasse	 A

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Terrassen	1
Balkone	3

Die solide Ausstattung zeigt sich in vielen Details. Von den Eichenparkettböden bis zu den Holz-Alu-Fenstern mit Außenrollläden – der hohe Wohnkomfort ist überall sicht- und spürbar. Während die Fußbodenheizung Wärme in die eigenen vier Wände bringt, sorgt die Bauteilaktivierung in den Decken für ein angenehmes Raumklima im Sommer. Und wer es gerne



**Maklerservice & Bewertung**

smarter mag, kommt im Mokka ebenso auf seine Kosten. Die Vorbereitung für den kontaktlosen Zugang zur Wohnung mittels Smarthome ist natürlich vorhanden. Im Mokka zeigt sich, wie viele kleine Details ein formvollendetes Ganzes ergeben. Die klaren Linien und Formen verleihen dem Gebäude eine zeitlose Architektur mit modernen Elementen.



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	920.000,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	920.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	Provisionsfrei
---------------	----------------



## LAGE UND UMGEBUNG

Von hier nach überall im Handumdrehen!

Von den eigenen vier Wänden bis zum gewünschten Ziel ist es im Mokka nicht weit. Das Wohnhaus im 17. Bezirk besticht durch seine Toplage und die gute Verkehrsanbindung. Sie befindet sich quasi direkt an der zukünftigen U5-Station Hernals. Vom Verkehrsknotenpunkt Bahnhof Wien Hernals haben Sie auch eine gute Anbindung zur Schnellbahn S45 sowie zu diversen anderen öffentlichen Verkehrsmitteln wie Straßenbahnen und Bussen. Das Mokka ist damit der ideale Ausgangspunkt, um ins urbane Leben einzutauchen und mit Freude wieder heimzukehren. Denn wo lässt es sich besser entspannen als in einem Umfeld, wo vieles stimmt?



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Erdgeschoss](#)

[Untergeschoss](#)

[Grundriss](#)

[Grundriss Dachterrasse](#)

