



#00010082810002

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

1170 Wien



Purchase price: 525.000,00 €

Usage Area: 77,55 m<sup>2</sup>

Rooms: 3

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

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.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Year of construction	2024
Construction status	Under Construction
Construction Completion Date	30.05.2024
Heating	Underfloor Heating: Geothermal Energy

### AREAS

Usage Area	ca. 78 sqm
Balcony Area	ca. 8 sqm

## ENERGY CERTIFICATE

### *Available*

Energy Certificate Date	26.05.2021
Valid until	25.05.2031
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	27,30
HWB Class	 B
fGEE Value	0,73
fGEE Class	 A

## SEGMENTATION

Total Rooms	3
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	2
Balconies	1

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.

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	525.000,00 €
----------------	--------------

**TOTAL**

Total buy price	525.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	Without commission
----------------	--------------------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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?



GALLERY



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Erdgeschoss](#)

[Untergeschoss](#)

[Unbenannt2\\_001](#)

