

**++ DEIN NEUES ZUHAUSE IM HERZEN WIENS ++**  
**Stadtdomizil mit hohem Wohlfühlfaktor + perfekte**  
**Raumaufteilung + Provision wird von der Verkäuferin**  
**übernommen!!**



**Objektnummer: 276775**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gussenbauergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	108,38 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 110,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,24
Kaufpreis:	798.000,00 €
Betriebskosten:	180,72 €
USt.:	20,15 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

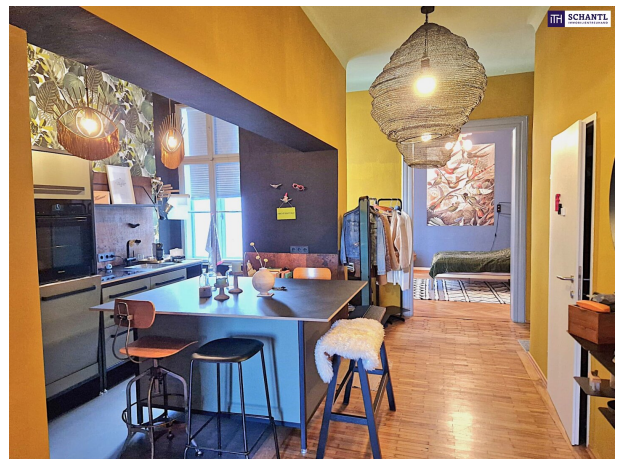
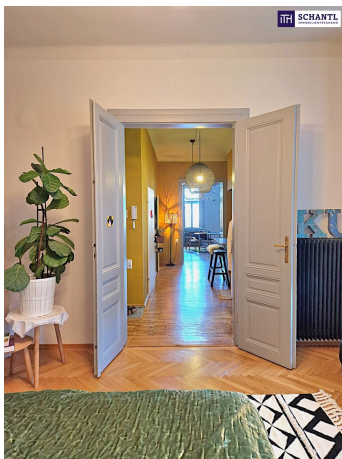
## Ihr Ansprechpartner

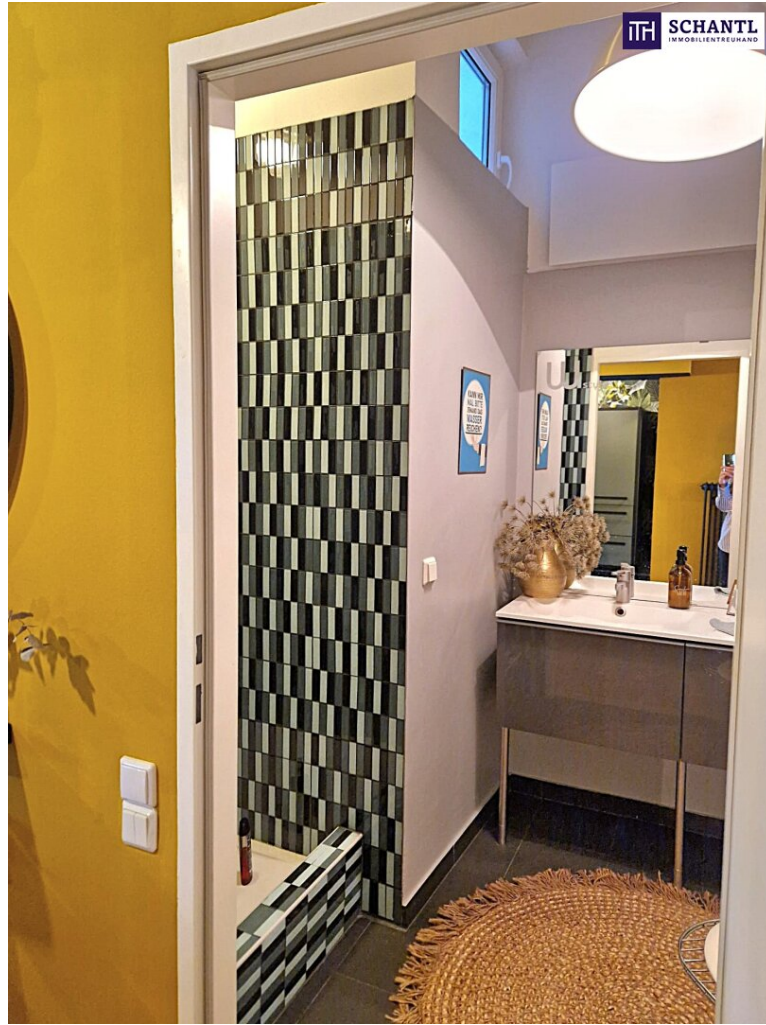


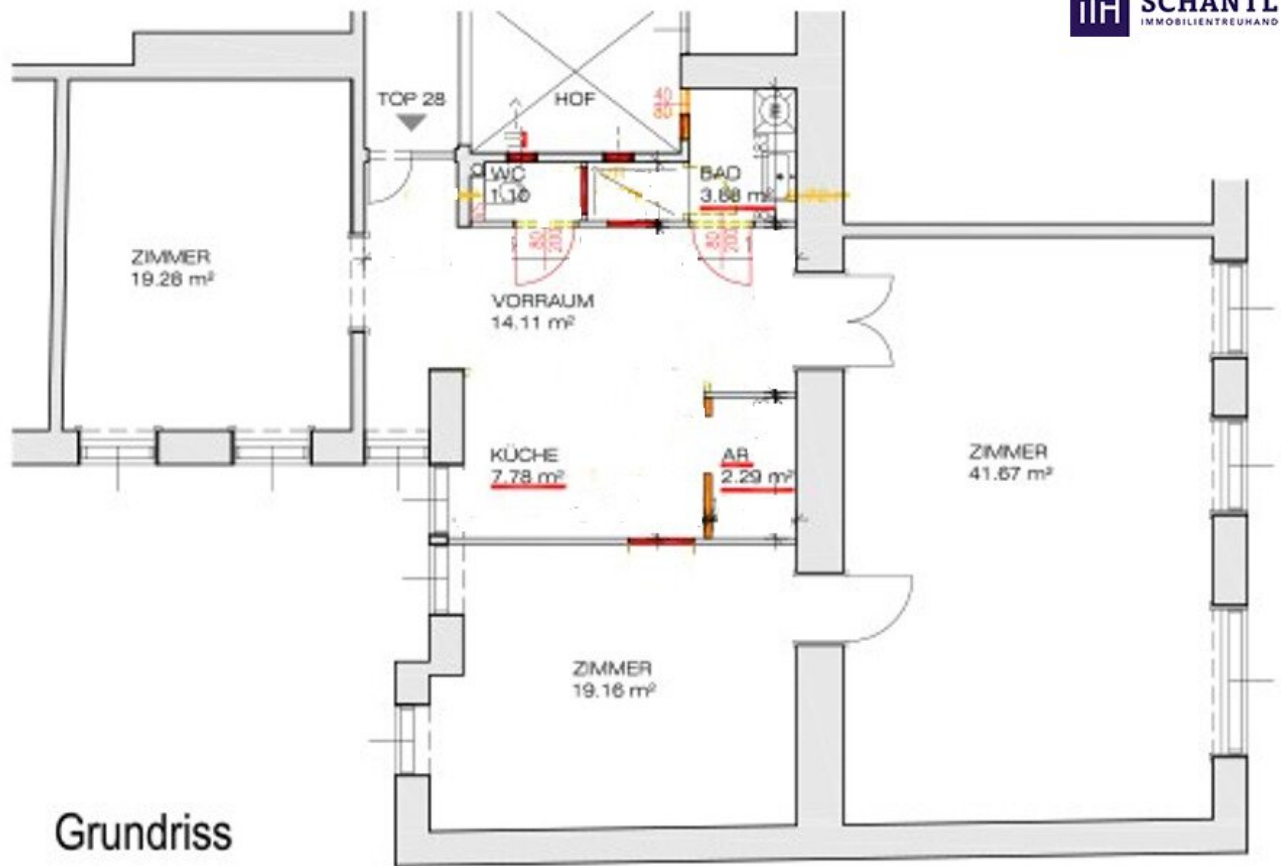
**Magdalena Tiatco-Frank**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien









Grundriss

## Objektbeschreibung

Sie suchen eine geräumige und gut gelegene Wohnung in Wien? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Diese attraktive Wohnung befindet sich begehrter Lage des 9. Bezirks, in unmittelbarer Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Sportbegeisterten unter Ihnen werden sich über die unmittelbare Nähe zum Donaukanal freuen.

Auf einer großzügigen Fläche von ca. 108m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung genügend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Sie befindet sich im 4. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses und besticht durch ihre helle und freundliche Atmosphäre.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 3 Zimmer, die individuell als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder gemütliches Wohnzimmer genutzt werden können. Die Räume sind modern gestaltet und bieten durch ihre großzügigen Fenster einen traumhaften Ausblick auf die Umgebung.

### HIGHLIGHTS:

- **großzügiges und lichtverwöhntes** Wohnzimmer
- **2 ruhig gelegene** Schlafzimmer mit Blick in den **weitläufigen Innenhof**
- **einladende** und offen gestaltete Küche mit angrenzendem Abstellraum
- **Altbauflair** - Fischgrätparkett, hohe Decken, Flügeltüren, teils sanierte Holzkastenfenster

Ein weiteres Highlight ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Dank der unmittelbaren Nähe zu U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind Sie jederzeit flexibel und mobil unterwegs. Egal ob Sie zur Arbeit, zur Uni oder zum Einkaufen möchten, alles ist bequem und schnell erreichbar.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Ärzte, Apotheken, eine Klinik sowie Bildungseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen. Für den täglichen Bedarf finden Sie in der Nähe Supermärkte und Bäckereien, die eine große Auswahl an Lebensmitteln und frischen Backwaren bieten.

**Kaufpreis: EUR 798.000,-**

**Diese Wohnung wird für Käufer/innen provisionsfrei angeboten!**

Lassen Sie sich von dieser traumhaften Wohnung in Wien überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihren Wohntraum in einer der beliebtesten Gegenden der Stadt zu verwirklichen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m



Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap