Tolle Familienwohnung in bester Lage - stadtnah und doch im Grünen!

Zimmer

Objektnummer: 960/70917

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,20 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	9,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 186,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,21
Kaufpreis:	539.000,00 €
Betriebskosten:	277,09 €
USt.:	30,69 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dr. Christine Klingler

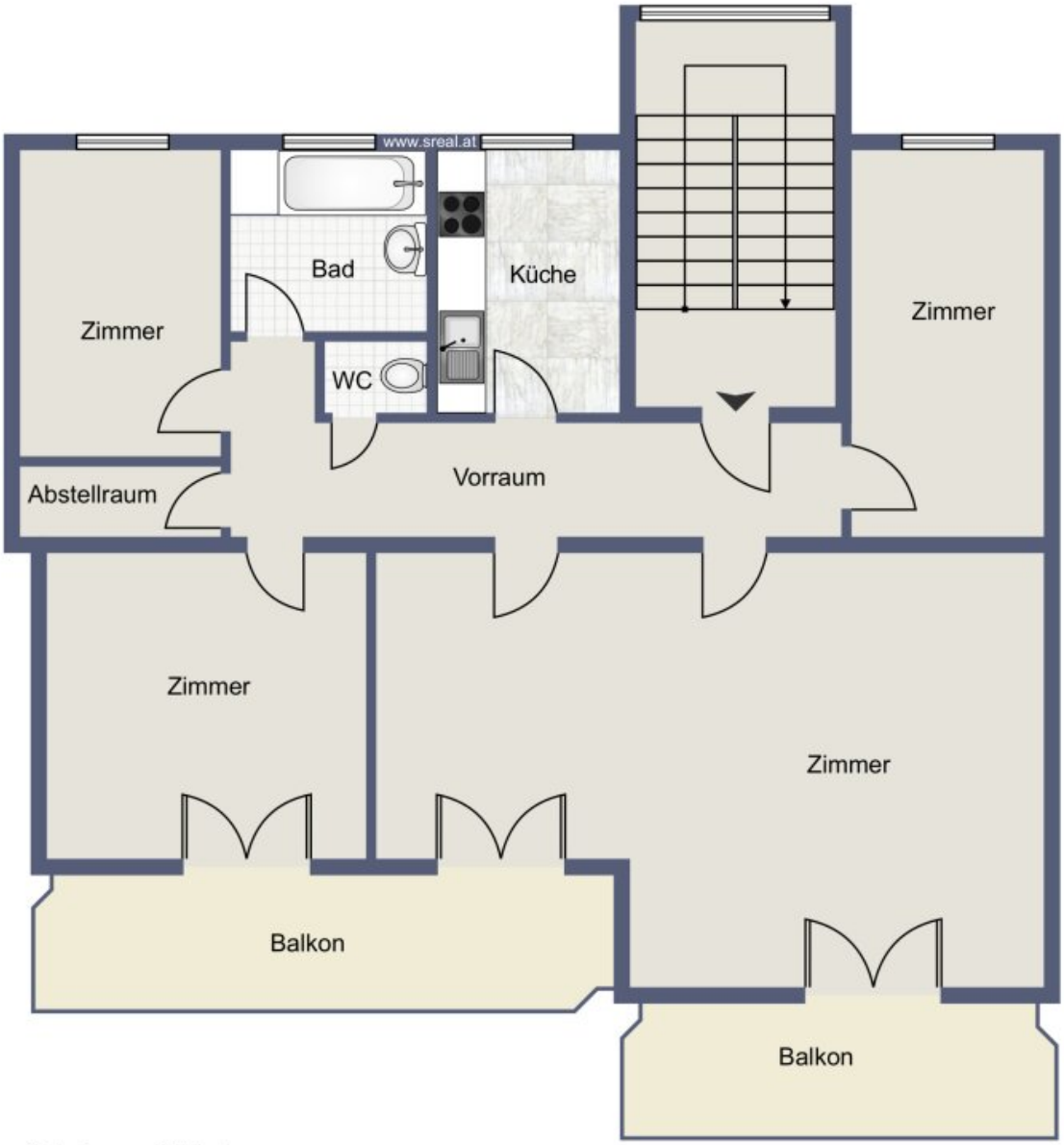
Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60

REAL
Immobilien

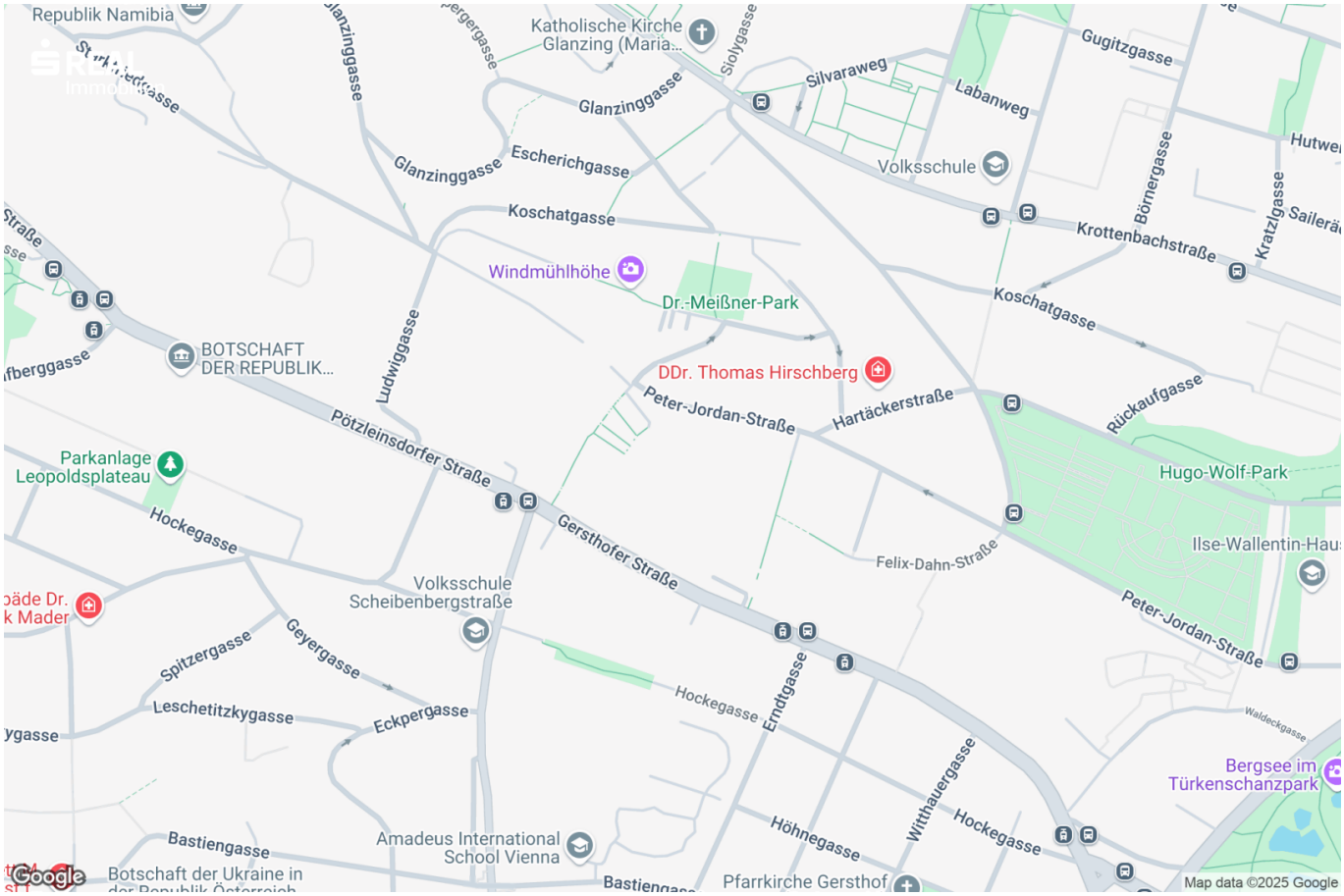
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien



Skizze Wohnung


Republik Namibia
Katholische Kirche Glanzing (Maria...
Siolygasse
Silvaraweg
Gugitzgasse
Labanweg
Glanzinggasse
Escherichgasse
Volksschule
Börnergasse
Hutweg
Kratzlgasse
Koschatgasse
Krottenbachstraße
Windmühlhöhe
Dr.-Meißner-Park
Ludwiggasse
BOTSCHAFT DER REPUBLIK...
DDr. Thomas Hirschberg
Peter-Jordan-Straße
Hartäckerstraße
Rückaufgasse
Pötzleinsdorfer Straße
Parkanlage Leopoldsplateau
Hugo-Wolf-Park
Hockegasse
Gersthofer Straße
Felix-Dahn-Straße
Ilse-Wallentin-Haus
Volksschule Scheibenbergstraße
Spitzergasse
Geyergasse
Leschetitzkygasse
Eckpergasse
Endtgasse
Waldeckgasse
Bergsee im Türkenschanzpark
Witthauergasse
Bastiengasse
Amadeus International School Vienna
Höhnegasse
Botschaft der Ukraine in der Republik Österreich
Pfarrkirche Gersthof
Map data ©2025 Google

Objektbeschreibung

Diese charmante 4-Zimmer-Wohnung liegt in einer der gefragtesten Wohngegenden Wiens, eingebettet in eine ruhige und grüne Umgebung. Sie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und kann sofort bezogen werden. Küche und Bad sind funktional und intakt – ideal für einen sofortigen Start. Wer jedoch individuelle Akzente setzen möchte, kann diese Räume nach eigenen Vorstellungen modernisieren und so zusätzlichen Wert schaffen.

Die Wohnung liegt in einer 7 Häuser umfassenden Siedlung im Haus 2. Dieses ist über einige Stufen erreichbar – das sorgt für zusätzliche Ruhe und Privatsphäre und unterstreicht die abgeschiedene Lage Ihrer Oase inmitten der Stadt.

Der nahegelegene Türkenschanzpark sowie der Pötzleinsdorfer Schlosspark bieten herrliche Spazierwege und Erholungsmöglichkeiten.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer erstklassigen Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Straßenbahn Linie 41 und Buslinie Nr 40 sind in nur 5 Minuten fußläufig erreichbar.

Highlights auf einen Blick:

- **Wohnfläche**: ca. 99 m², gesamte Etage (da Hanglage befinden sich die Balkone eig. im 2. Stock)
- **Zimmeraufteilung**:
  - 1 großzügiger Wohn- und Esssalon (~40 m²) mit Vollholzparkett und direktem Ausgang auf südseitige Terrasse
  - 3 separate Schlafzimmer – ideal für Familien oder WG
- **Außenflächen**: 2 südseitige Balkone mit Blick ins Grüne
- **Zusätzliche Räume**: Bad mit Wanne & Bidet, separates WC, Abstellraum, großes Kellerabteil (ca. 9 m²)
- **Parken**: Garagenplatz im KP inkludiert (12 m²) (die Garage befindet sich allerdings im Haus 7 und ist nur über Stiegen zu erreichen)
- **Heizung**: Radiatoren mit Fernwärme (derzeitige Kosten für WW und Heizung EUR 191.-/Monat)

- **Gemeinschaftsräume**: Waschküche & Trockenraum

Fazit:

Diese Wohnung bietet Ihnen sofortigen Wohnkomfort, flexible Nutzungsmöglichkeiten und Raum für individuelle Gestaltung. Eine seltene Gelegenheit, Natur und Stadtleben in perfekter Harmonie zu genießen.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen – vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.