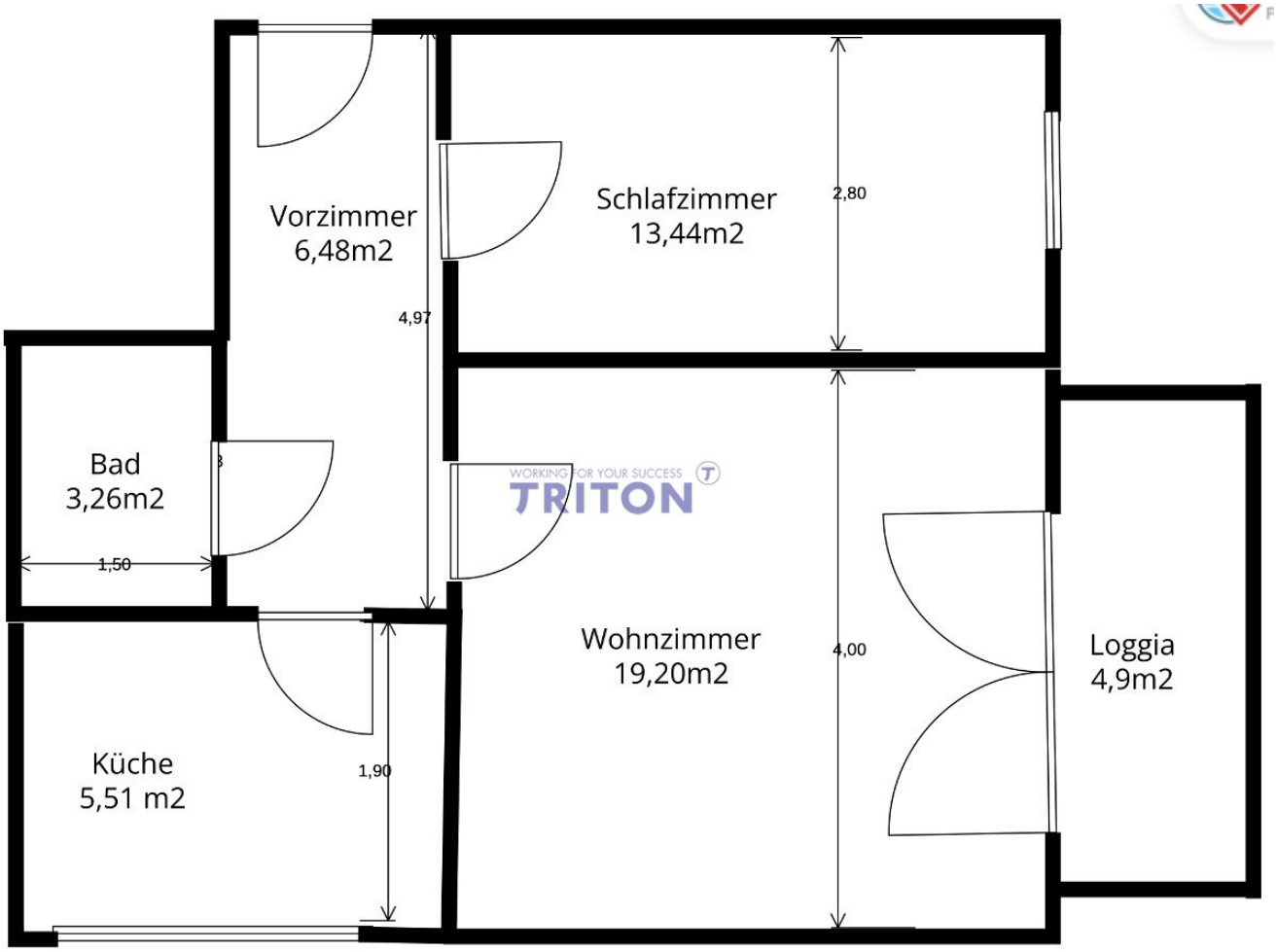
Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung für Singles oder Paare im 18. Bezirk



Objektnummer: 1127

Eine Immobilie von TRITON Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,00 m²
Nutzfläche:	55,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 48,72 kWh / m² * a
Kaufpreis:	299.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Bogumila Daum

TRITON Immobilienvermittlungs GmbH
Hutweide 4
7053 Hornstein

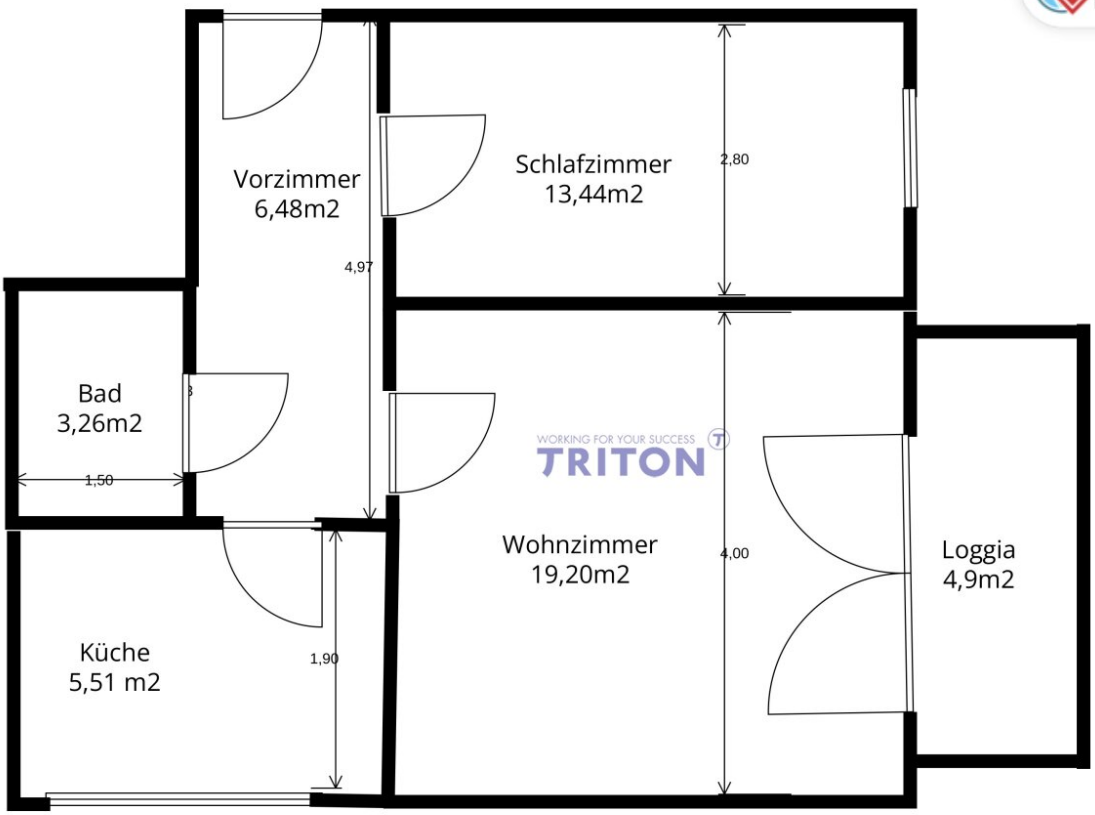
TRITON

TRITON

WORKING FOR YOUR SUCCESS
TRITON

TRITON

WORKING FOR YOUR SUCCESS
TRITON
Pötzleinsdorfer Str.
Hartäckerstr.
Gersthofer Str.
Felix-Dahn-Str.
Peter-Jordan-Str.
Koschatg.
Doblinger Friedhof
Semmelweis-Klinik
Dr.-Mödlner-Park



Made with Visual Paradigm
For non-commercial use

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung liegt im Hochparterre eines Wohnhauses in ruhiger, grüner Lage des 18. Bezirks. Sie ist südöstlich ausgerichtet und liegt hofseitig, also angenehm ruh

Rundherum befinden sich Bäume und Sträucher – von der Küche aus blickt man auf Grünflächen und auf ein tieferliegendes Nachbarhaus.

- der Balkon zeigt nach Osten,
- die Schlafzimmerfenster ebenfalls nach Osten,
- das Wohnzimmer und die Küche sind nach Süden ausgerichtet.

Aufzug:

Es gibt keinen Lift im Haus – die Wohnung befindet sich im Hochparterre, es sind also nur ca. 5 Stufen im Haus zu überwinden. Ein Pluspunkt: keine Liftwartungskosten.

Zugang zur Wohnanlage:

Von der Gersthofer Straße (Straßenbahnlinie 41) führt ein kurzer Weg mit Stufen zur Anlage.

Alternativ ist ein Zugang über die Felix-Dahn-Straße möglich. Dort kann man parken oder aussteigen und erreicht die Anlage über einen ebenen Weg (ca. 30 m) und anschließend etwa 20 Stufen abwärts.

Baujahr & Bauweise:

Das Gebäude stammt aus den 1960er-Jahren, wurde in massiver Bauweise errichtet und ist sehr gut erhalten.

Eigennutzung:

Die Wohnung eignet sich ideal zur Eigennutzung und ist ab November 2025 verfügbar

Mit einer Wohnfläche von ca. 48 m² und einer Loggia verfügt die Wohnung über eine gute Raumaufteilung:

Ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine separate Küche, ein modernes Badezimmer und ein Vorraum bieten ausreichend Platz. Die Ausstattung wurde im Laufe mehrerer Sanierungsphasen umfassend erneuert – insgesamt wurden zwischen 2011 und 2015 folgende Investitionen getätigt:

Sanierungsmaßnahmen & Ausstattung

Elektrik komplett erneuert (380 V Zuleitung, Sicherungskasten, Stromkreise, Schalter)

Neue Tischlerküche mit modernen Geräten (der ursprüngliche Zustand umfasste nur einen alten Herd)

Neue Innentüren in stilvollem Design

Neuer Bodenbelag inkl. Sockelleisten (hochwertiger Bambusparkett)

Komplett neues Badezimmer

Terrassenfliesen wurden 2024 erneuert

Neue Therme, sanitäre Rohinstallationen, Heizkörper

Trockenbauarbeiten inkl. Zwischenwand, Türverfüllung, Zwischendecke, Abdeckungen

Komplette Malerarbeiten

Neue Terrassentür

Die Wohnung ist teilmöbliert und in sehr gutem Zustand – perfekt für langfristige Vermietung oder Eigennutzung.

Gebäudezustand & Hausverwaltung

Auch die Liegenschaft selbst befindet sich in sehr gutem Zustand.

Die Hausverwaltung hat vor dem Ankauf bereits den Keller saniert und neu abgedichtet.

Notwendige Instandhaltungen wurden laufend durchgeführt – zuletzt wurde das Dach 2023 vollständig saniert.

Gerne lade ich Sie zu einer persönlichen Besichtigung dieser besonderen Immobilie ein. Überzeugen Sie sich vor Ort von Lage, Ausstattung und Atmosphäre – und entdecken Sie das Potenzial dieses Objekts ganz direkt.

Bitte kontaktieren Sie mich zur Terminvereinbarung. Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Bogumila Daum

+436605247423

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.000m
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