

Helle 4-Zi-Wohnung für sportliche im Dachgeschoss - WG-geeignet - auch für Musiker



Objektnummer: 507

Eine Immobilie von Kostner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gudrunstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	93,70 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 63,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Kaufpreis:	289.000,00 €
Betriebskosten:	327,37 €
Provisionsangabe:	

3%+20%UST, nur bei rechtsgültigem Kaufvertrag

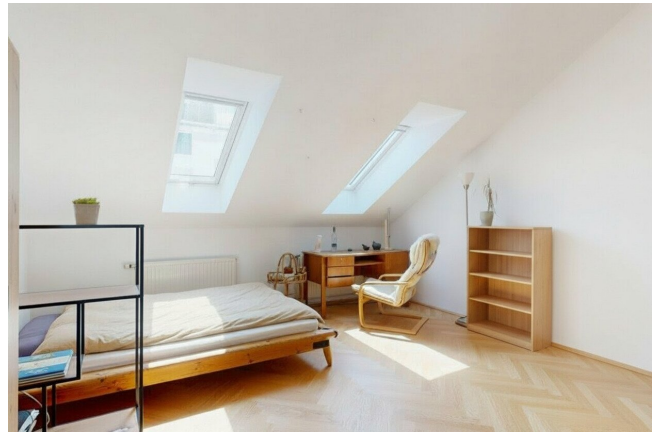
Ihr Ansprechpartner

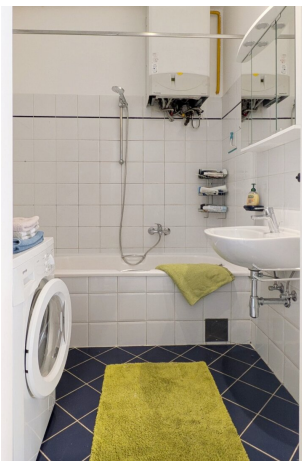


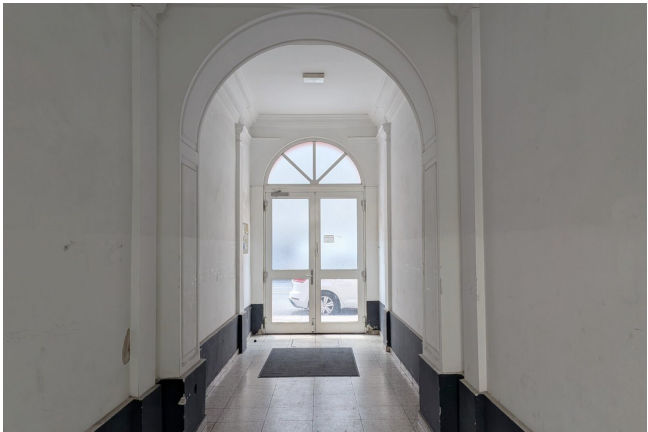
DI (FH) Axel Bernd-Kostner

Kostner Immobilien GmbH
Sterngasse 3/2/6
1010 Wien

T 0660 4747840







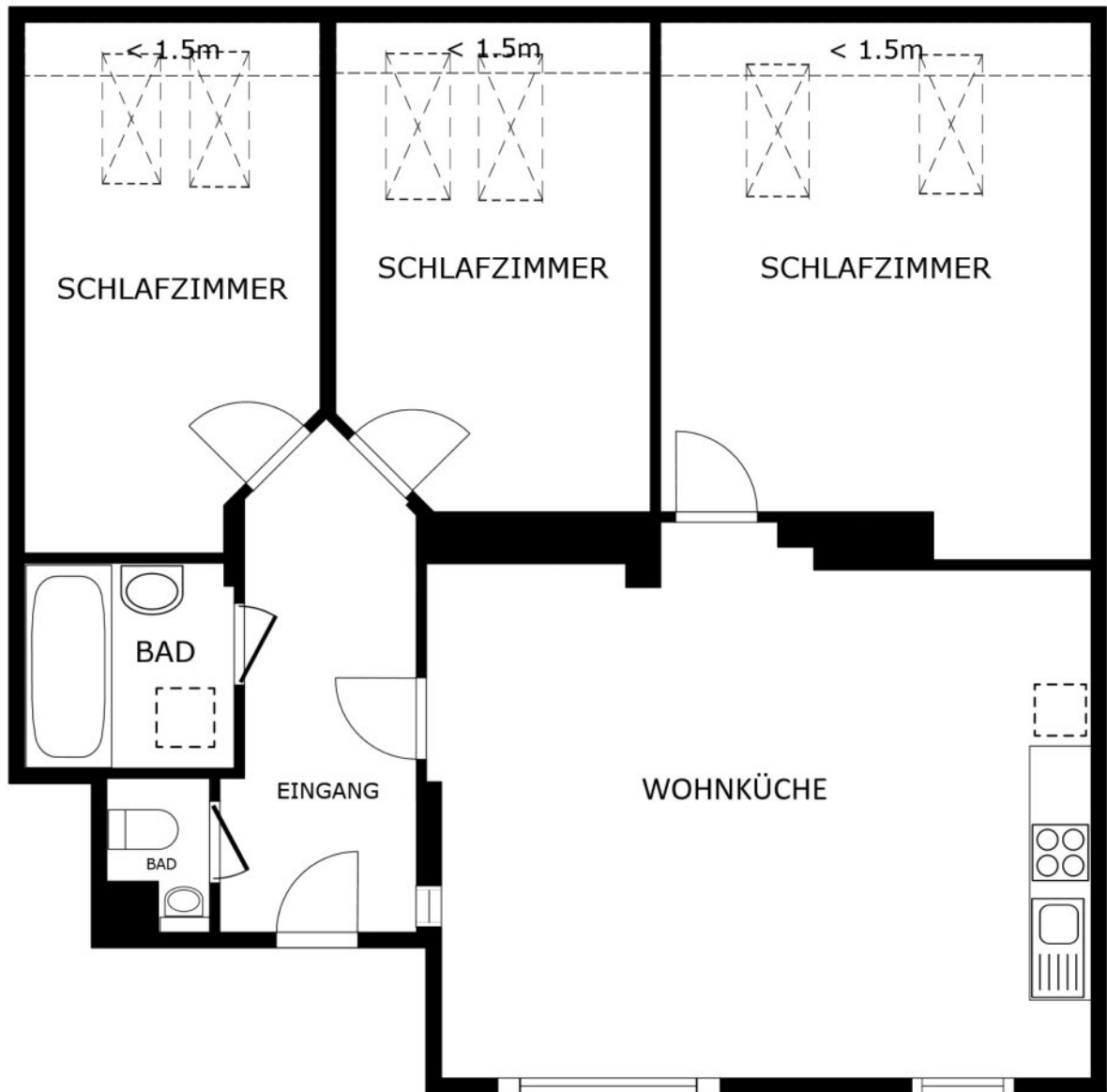
Willkommen im

WALDMÜLLERPARK

Angelegt 1923 auf der Fläche des
ehemaligen Matzleinsdorfer Friedhofes,
in welchem sich auch das Grab des Malers
Ferdinand Waldmüller befand.

Betreuung durch:
Wiener Stadtgärten
www.park.wien.at
post@ma42.wien.gv.at
Gartentelefon: 01/4000-8042





Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Gudrunstraße 178! Diese helle und gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im ausgebauten Dachgeschoss (4. Stock - ohne Lift) eines klassischen Wiener Altbaus. Der Dachgeschossausbau erfolgte 1994 und bringt modernen Wohnkomfort in charmantes Altbauflair. In der Wohnung wurde kürzlich der Parkett komplett erneuert sowie von einer Fachfirma frisch ausgemalt und die Türen und die Türstöcke neu lackiert. Ebenso wurde die Therme überholt.

Raumaufteilung mit durchdachtem Schnitt:

Vom Vorraum aus erreichen Sie gleich links das separate WC sowie das Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss – praktisch und funktional. Geradeaus gelangen Sie zu zwei ruhig gelegenen Schlafzimmern – ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer nutzbar.

Rechts im Eingangsbereich öffnet sich der großzügige Wohnbereich mit offener Küche. Hier genießen Sie einen schönen Ausblick in den begrünten Innenhof – eine kleine, grüne Oase mitten in der Stadt. Wer es gerne etwas klassischer mag, hat die Möglichkeit, die Küche vom Wohnbereich abzutrennen.

Ein weiteres Schlafzimmer ist direkt an den Wohnraum angeschlossen und rundet das Raumangebot ab.

Weitere Details:

- Wohnfläche: ca. 93,5 m²
- 4. Stock ohne Lift
- Beheizung über Gastherme
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Nahversorgung in Gehdistanz

Fazit:

Diese Wohnung eignet sich perfekt für Paare, Familien oder WGs, die das Leben in einem typischen Wiener Altbau zu schätzen wissen – mit dem Plus eines nachträglich ausgebauten

Dachgeschosses. Ein durchdachter Grundriss, helle Räume und der Blick ins Grüne machen sie zu einem echten Wohlfühlort.

Bei einer Vermietung darf der angemessene Mietzins verlangt werden.

Wenn Sie an dieser schönen Wohnung mit der tollen Infrastruktur interessiert sind, freue ich mich Ihnen diese bei einer persönlichen Besichtigung zu präsentieren.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap