

**Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia,
separate Küche | Türkenschanzpark | S45, 10A, 40,41,9 |
Gersthof**



Objektnummer: 4659

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1180 Wien |
| Baujahr: | 1972 |
| Zustand: | Sanierungsbeduerftig |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 77,00 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Keller: | 5,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 33,40 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,14 |
| Kaufpreis: | 349.000,00 € |
| Betriebskosten: | 133,80 € |
| USt.: | 15,11 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wolke 7 Immobilien | Team Wien

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien





Objektbeschreibung

Sanierungsperle: Geräumige 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Loggia im 18. Bezirk | Sanierungsbedürftig | Mit Blick auf die St. Josefs Kirche - mit sehr guten thermischen Werten:

Diese gut aufgeteilte 3-Zimmer-Neubauwohnung mit separater Küche ca. 77 m² Wohnfläche (inkl. mit ca. 5m² Loggia) bietet viel Potenzial und überzeugt durch ihre zentrale Begehrbarkeit, eine sonnige Loggia sowie eine ausgezeichnete Lage im 18. Bezirk. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Haus aus dem Jahr 1972 **im 2. Liftstock** und stammt von den Erstbesitzern. Sie ist sanierungsbedürftig, punktet aber mit einer durchdachten Raumaufteilung: **Alle drei Zimmer sind separat begehbar** und zur Straßenseite ausgerichtet. Die ca. 5 m² große Loggia erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft einen angenehmen Rückzugsort. Ein praktisches Kellerabteil sorgt zusätzlich für Stauraum.

Dank Zentralheizung ist auch in der kälteren Jahreszeit für Komfort gesorgt. Mit etwas Sanierung lässt sich hier ein modernes Zuhause nach individuellen Vorstellungen schaffen.

Die Lage überzeugt: In unmittelbarer Nähe befinden sich die Schnellbahn S45, die Straßenbahnlinien 40, 41 und 9 sowie die Buslinie 10A. Auch der Bahnhof Gersthof ist schnell erreichbar. Grünflächen wie der Türkenschanzpark und der Sternwartepark sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten Raum zur Erholung.

Ob für junge Paare, Studenten oder als solide Investition – diese Wohnung bietet die ideale Basis für Wohnen in einem der beliebtesten Bezirke Wiens.

Highlights auf einen Blick:

- Ca. 77 m² Wohnfläche inkl. Loggia
- 3 separat begehbare Zimmer, alle straßenseitig
- Ca. 5 m² Loggia
- Haus ist thermisch optimiert, siehe Energieausweis
- Sanierungsbedürftig – ideal zur individuellen Gestaltung

- Zentralheizung
- Kellerabteil vorhanden
- Gepflegtes Haus (Baujahr 1972)
- Sehr gute öffentliche Anbindung (S45, 10A, 40, 41, 9, Bahnhof Gersthof)
- Nähe zu Türkenschanzpark & Sternwartepark

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Altbaujuwel in bester Lage!

Ein Exposé mit Bilder inklusive Grundriss / Pläne / Energieausweis sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Kaufpreis: 349.000,- Euro VHB

Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)

Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

Wir bieten Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und sind rundum die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:

Team Wolke 7

Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

E-Mail: office@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Team Wolke 7

Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

E-Mail: office@w7.immo

Website: www.w7.immo

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap