

**Ideal für StudentInnen oder als komfortabler  
Zweitwohnsitz**



**Objektnummer: 7485/243**

**Eine Immobilie von Arthur Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anastasius-Grün-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	29,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>F</b> 173,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	159.000,00 €
Betriebskosten:	84,00 €
Sonstige Kosten:	38,00 €
Provisionsangabe:	

5.724,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



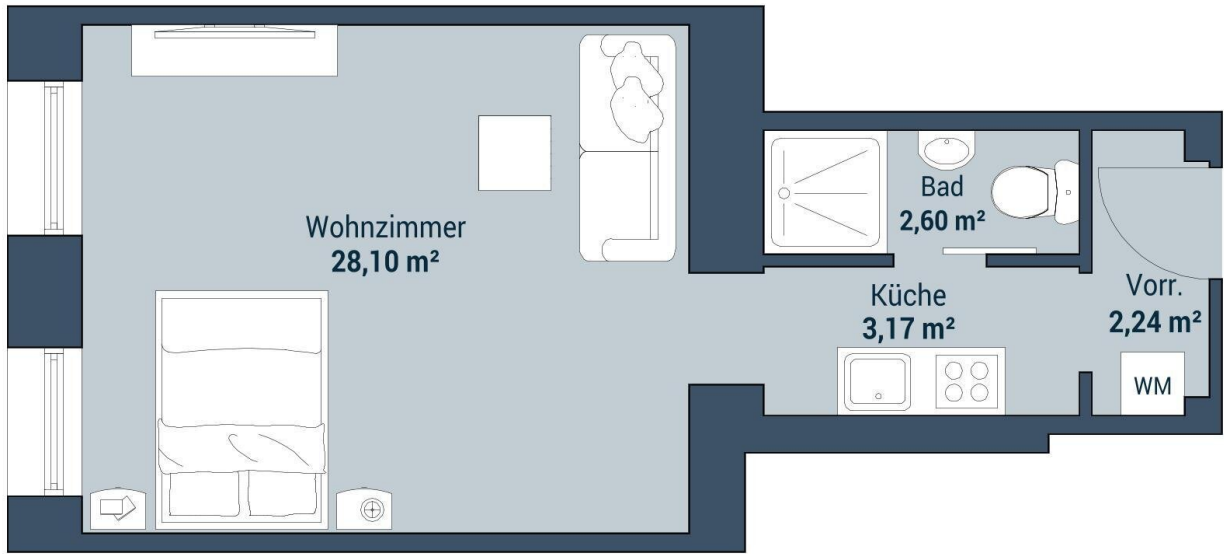
**Claudia Baumgartner**

Arthur Real GmbH  
Handelskai 300A / I / EG09  
1020 Wien









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer Wohnung, die nach einer umfassenden Sanierung im Jahr 2023 in neuem Glanz erstrahlt. Diese Erdgeschoß-Wohnung vereint modernen Wohnkomfort, barrierearmen Zugang und das besondere Gefühl, „ankommen und sich wohlfühlen“ zu können.

Gerade die Erdgeschoßlage bietet spürbare Vorteile:

Keine Stiegen, keine Hürden, keine Nachbarn unter Ihnen – dafür maximale Alltagserleichterung, kurze Wege und ein unmittelbares Raumgefühl.

---

### Highlights der Sanierung 2023:

Angenehme **Fußbodenheizung** – wohlig warm, besonders im Winter

Hochwertige Therme von Junkers

Modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche & WC

**Neue Bodenbeläge** in stilvollem Design

Frisch erneuerte Elektrik

**Neue Fenster** für optimale Energieeffizienz

Und auch die Hausfassade wurde komplett saniert – schön, sicher, wertbeständig!

---

### **Raumaufteilung - kompakt, durchdacht und flexibel nutzbar**

Vorzimmer mit Platz für Garderobe und Anschluss für Ihre Waschmaschine

Praktische Durchgangsküche, perfekt für's gemütliche Kochen und clevere Verstauen

Modern renoviertes Badezimmer mit Dusche und WC

Großzügiger Wohn-Schlafraum, der dank seiner Form vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet – gemütlich, hell und einladend. Aufgrund der Raumhöhe gibt es hier zusätzliches Potenzial für ein Hochbett oder eine Hochebene und somit Trennung von Wohn- und Schlafbereich

Die Erdgeschoßlage sorgt zusätzlich für angenehme Temperierung im Sommer und ein unkompliziertes Wohngefühl ohne lästiges Stufensteigen.

---

### **Lage – urban, grün & hervorragend angebunden**

Mit der Straßenbahn schnell in der Innenstadt und Haupt-Universität. Auch die U6 ist fußläufig erreichbar

Die Wohnung liegt direkt zwischen dem Währinger Park und der FH Wien / WKO Campus (WIFI) – eine Lage, die sowohl Ruhe als auch urbanes Leben vereint.

Währinger Park zum Entspannen, Spazieren und Durchatmen

FH Wien / WIFI – ideal für Studierende, Lehrende oder Anleger

Nähe zur Gymnasiumstraße und Währingerstraße und damit zu Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und perfekter öffentlicher Anbindung

**Hier wohnen Sie mitten im Leben – und doch angenehm zurückgezogen.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap