

**Volksoper - Studenten, Anleger, Kulturbegiesterte
willkommen**



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 ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 173,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,26
Kaufpreis:	159.000,00 €
Betriebskosten:	84,00 €
Sonstige Kosten:	38,00 €
Provisionsangabe:	

5.724,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



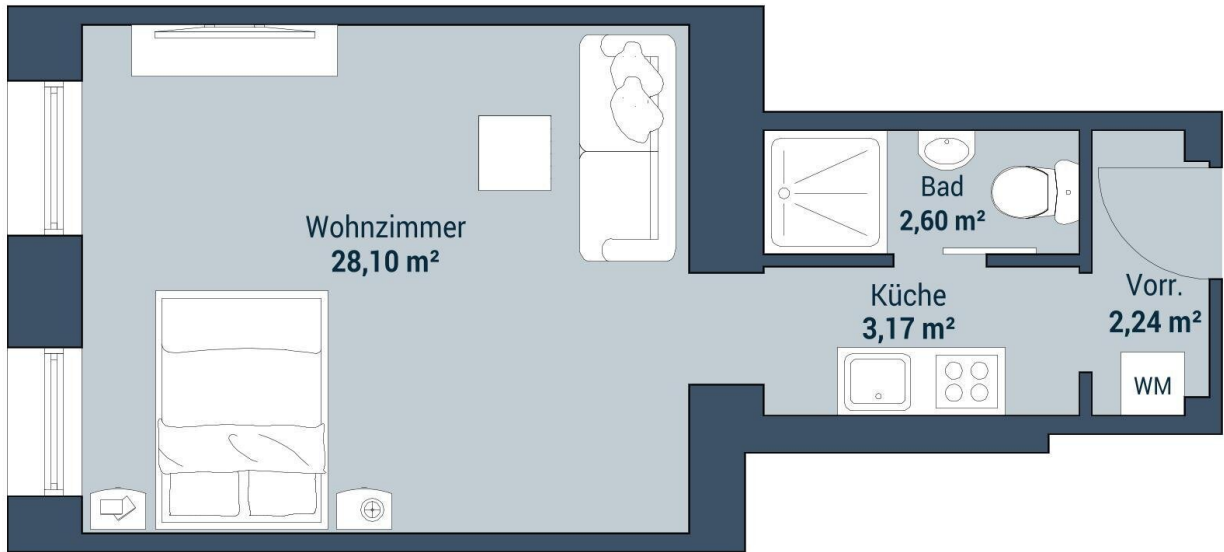
Claudia Baumgartner

Arthur Real GmbH
Handelskai 300A / I / EG09









Objektbeschreibung

Willkommen in einer Wohnung, die nach einer umfassenden Sanierung im Jahr 2023 in neuem Glanz erstrahlt.

Perfekte Lage für Studenten und als Zweitwohnsitz für Kulturbegiertere in der Stadt.

Diese Erdgeschoß-Wohnung vereint modernen Wohnkomfort, barrierearmen Zugang und das besondere Gefühl, „ankommen und sich wohlfühlen“ zu können.

Optional für Anleger: Diese Wohnung wird durch einen Betreiber zur mittelfristigen Vermietung an Gewerbekunden angeboten. Dieses lukrative Modell kann vom Eigentümer übernommen werden.

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 von 3,20 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