

## **Wohnen mit Charme & Ruhe – Exklusive 2 Zimmer mit Balkon im 18. Bezirk**



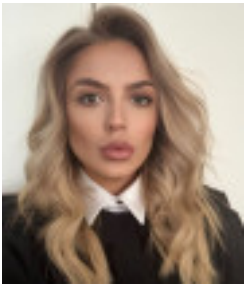
**Objektnummer: 6321**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	67,63 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	80,97 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,71 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 1,28
<b>Kaufpreis:</b>	479.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Vassilena Valkova

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9  
1010 Wien

T +43 1 361 40140  
H +43 650 5870011

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









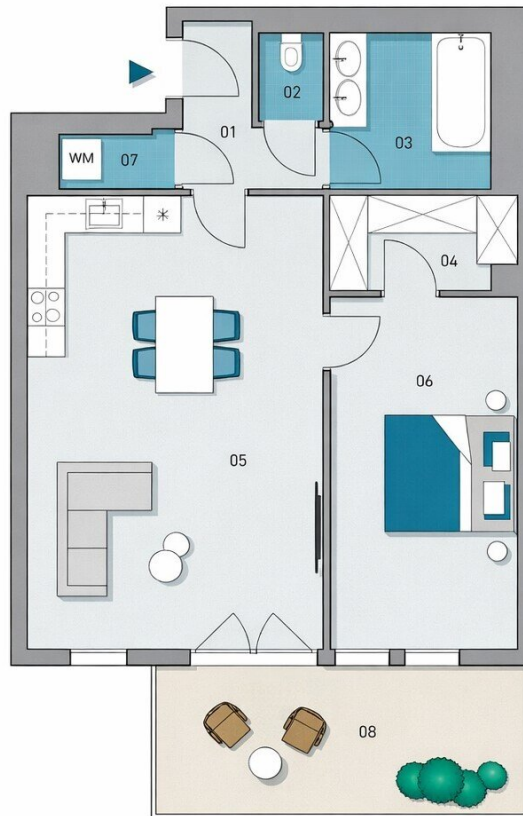
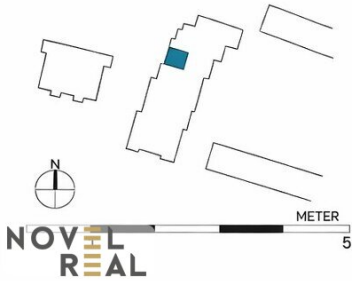


STIEGE 2  
TOP 11 (2.OG) - TOP 19 (4.OG)

01	Vorraum	3,91 m <sup>2</sup>
02	WC	1,29 m <sup>2</sup>
03	Bad	4,17 m <sup>2</sup>
04	Schrankraum	1,31 m <sup>2</sup>
05	Wohnzimmer	33,45 m <sup>2</sup>
07	Zimmer	15,04 m <sup>2</sup>
08	Abstellraum	1,45 m <sup>2</sup>
09	Balkon	13,34 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche gesamt** 67,63 m<sup>2</sup>  
**Freifläche gesamt** 13,34 m<sup>2</sup>

Energieeffizienz:  
HWB: 38,71 kWh [KLASSE B]  
FGEE: 1,28 [KLASSE A]



Durch den Gebäudeschnitt durch den Bereich des Treppenhauses ist die Darstellung der Räume des Treppenhauses nicht möglich. Die Darstellung der Räume des Treppenhauses ist durch den Gebäudeschnitt durch den Bereich des Treppenhauses nicht möglich. Die Darstellung der Räume des Treppenhauses ist durch den Gebäudeschnitt durch den Bereich des Treppenhauses nicht möglich. Die Darstellung der Räume des Treppenhauses ist durch den Gebäudeschnitt durch den Bereich des Treppenhauses nicht möglich.

## Objektbeschreibung

**In einem Neubauensemble** entfaltet sich diese außergewöhnliche Wohnung als Rückzugsort für Menschen mit höchsten Ansprüchen. Die Architektur verbindet moderne Raffinesse mit zeitloser Eleganz und schafft ein Wohnambiente, das in jeder Linie Qualität und Stilbewusstsein ausstrahlt. Großzügige Raumkonzepte, hochwertige Materialien und eine ruhige, privilegierte Lage im Herzen von Gersthof verleihen diesem Zuhause eine besondere Exklusivität. **Umgeben von Grün, urbanem Komfort und einer Infrastruktur auf Premium-Niveau entsteht hier ein Wohngefühl, das weit über das Gewöhnliche hinausgeht** – ein Ort, an dem Ruhe und Lebensqualität harmonisch ineinandergreifen.

### Objektbeschreibung

**Diese stilvolle 2-Zimmer-Wohnung** vereint durchdachte Raumaufteilung mit hochwertigem Wohnkomfort. Der großzügige Wohnbereich bietet Platz für Wohnen, Essen und Kochen in einem offenen, lichtdurchfluteten Ambiente. Das angrenzende Schlafzimmer mit separatem Schrankraum schafft eine ruhige Rückzugsoase mit viel Stauraum. Das moderne Badezimmer überzeugt mit klarer Linienführung und angenehmer Größe, während WC und Abstellraum funktionale Ergänzungen darstellen. Der **Balkon** erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum **Verweilen mit Blick ins Grüne** ein. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paar mit Anspruch an Design, Komfort.

### Fakten:

- Großzügiger Wohnbereich für Wohnen, Essen und Kochen
- Intelligente Raumaufteilung mit Vorraum, Bad, WC und Abstellraum
- Schlafzimmer mit begehbaren Schrank
- Balkon

## **Lage und Infrastruktur:**

Die Wohnung befindet sich in begehrter Lage des 18. Bezirks, einem urbanen Umfeld mit hervorragender Infrastruktur und gleichzeitig unmittelbarer Nähe zu weitläufigen Grünanlagen. Der beliebte Türkenschanzpark liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet mit seinen Teichen, Laufwegen und ruhigen Plätzen eine der schönsten Erholungsflächen Wiens. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch den historischen Schlosspark in unmittelbarer Umgebung, ideal für Spaziergänge, Sport oder entspannte Stunden im Grünen.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Straßenbahn- und Buslinien verbinden Gersthof direkt mit der Innenstadt, dem AKH, der Währinger Straße sowie umliegenden Bezirken. Der Bahnhof Gersthof bietet zudem eine schnelle S-Bahn-Verbindung in Richtung Stadtzentrum und Vororte.

Für den **täglichen Bedarf** stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken und Dienstleister in **fußläufiger Distanz** zur Verfügung. Das Viertel ist außerdem bekannt für seine charmanten Lokale und traditionellen Heurigen, die zu gemütlichen Abenden bei regionalen Spezialitäten einladen.

Diese Lage vereint urbanen Komfort, hervorragende Erreichbarkeit und naturnahe Lebensqualität – ideal für alle, die das Beste aus beiden Welten suchen.

## **Öffentliche Verkehrsanbindung**

- S-Bahn
- Linie 9 – Richtung Westbahnhof / Gersthof
- Linie 40 – Richtung Schottentor / Währinger Straße
- Linie 41 – Richtung Schottentor / Pötzleinsdorf
- 10A – Verbindung u. a. nach Heiligenstadt, Niederhofstraße, Meidling
- 42A – Richtung Pötzleinsdorf und Türkenschanzpark
- Bahnhof Gersthof

***Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.***

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Vassilena Valkova** telefonisch unter **+43 650 58 70 011** oder per E-Mail: **vv@novel-real.at**.

## **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 <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap