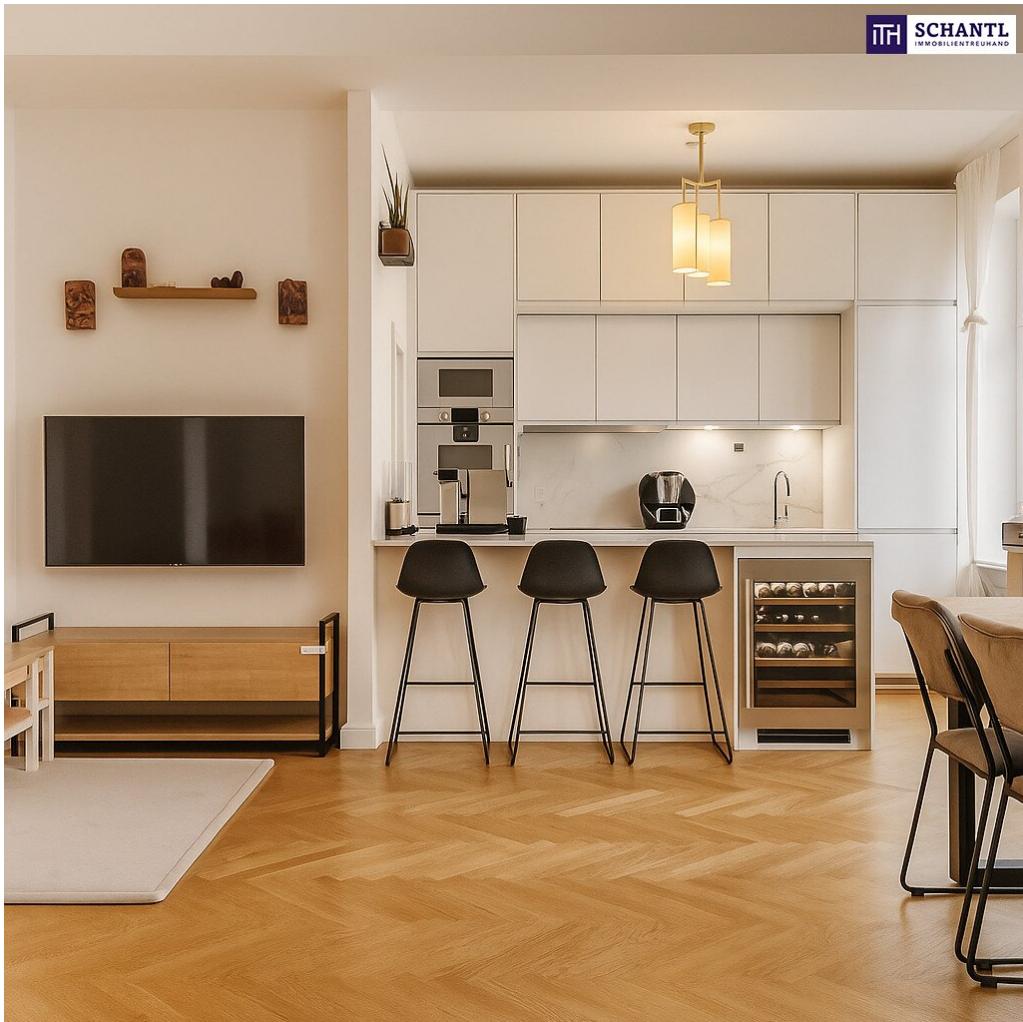


**Zeitlose Eleganz trifft modernen Wohnkomfort – stilvoll  
sanierte 3,5-Zimmer-Altbauwohnung mit Designküche,  
zwei Außenflächen & Toplage nahe dem  
Türkenschanzpark**



**Objektnummer: 293346**

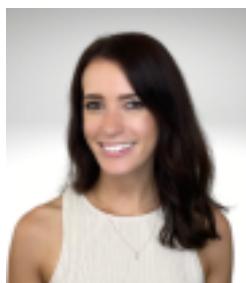
**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gersthofer Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1905
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	87,32 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	92,57 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 36,45 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,71
Kaufpreis:	830.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	8.966,19 €
Betriebskosten:	308,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marlies Sprinzl**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Messendorfer Straße  
8041 Graz

T +43 664 30 7000 9  
H +436609094554

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

ermin zur

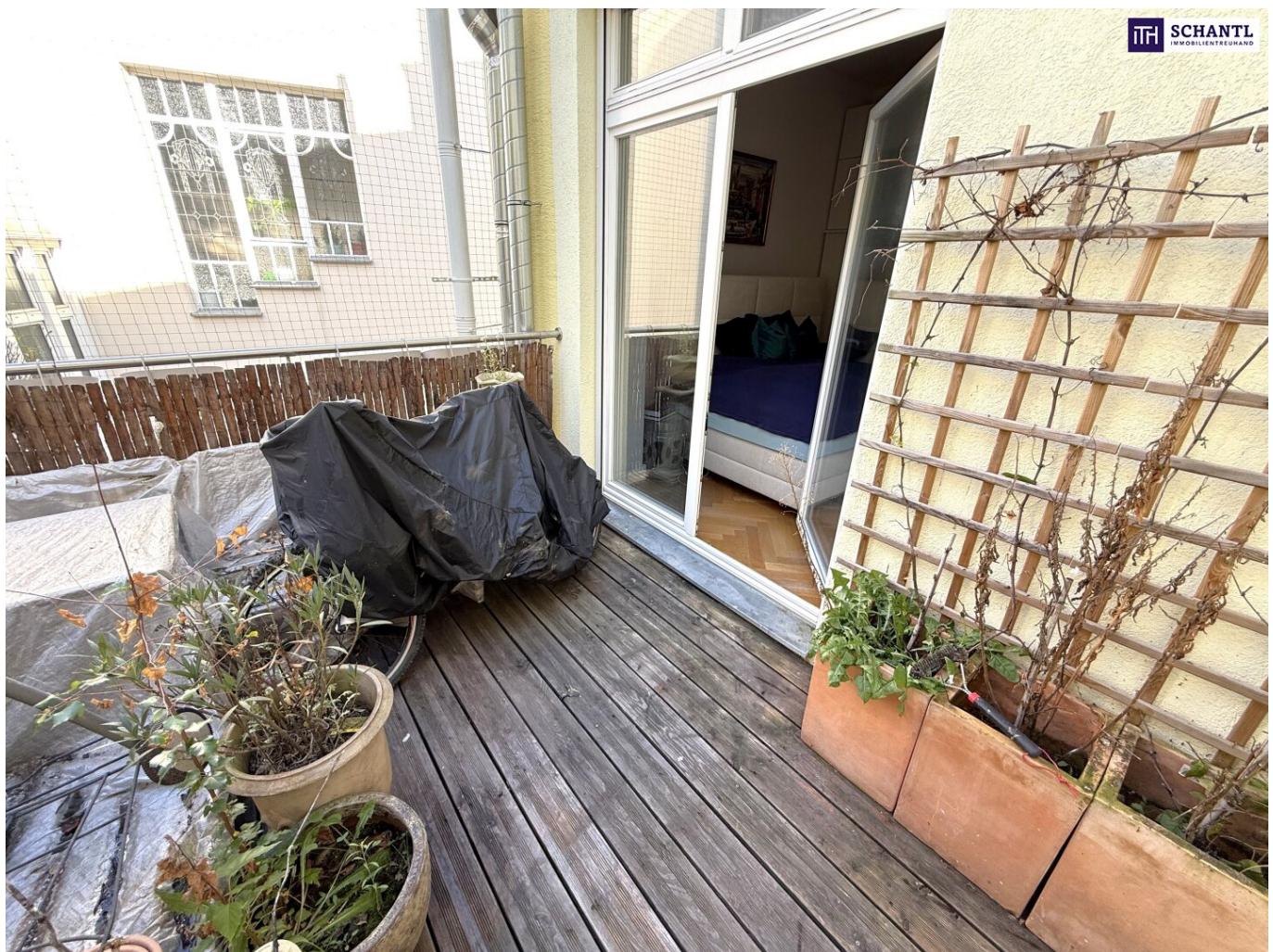




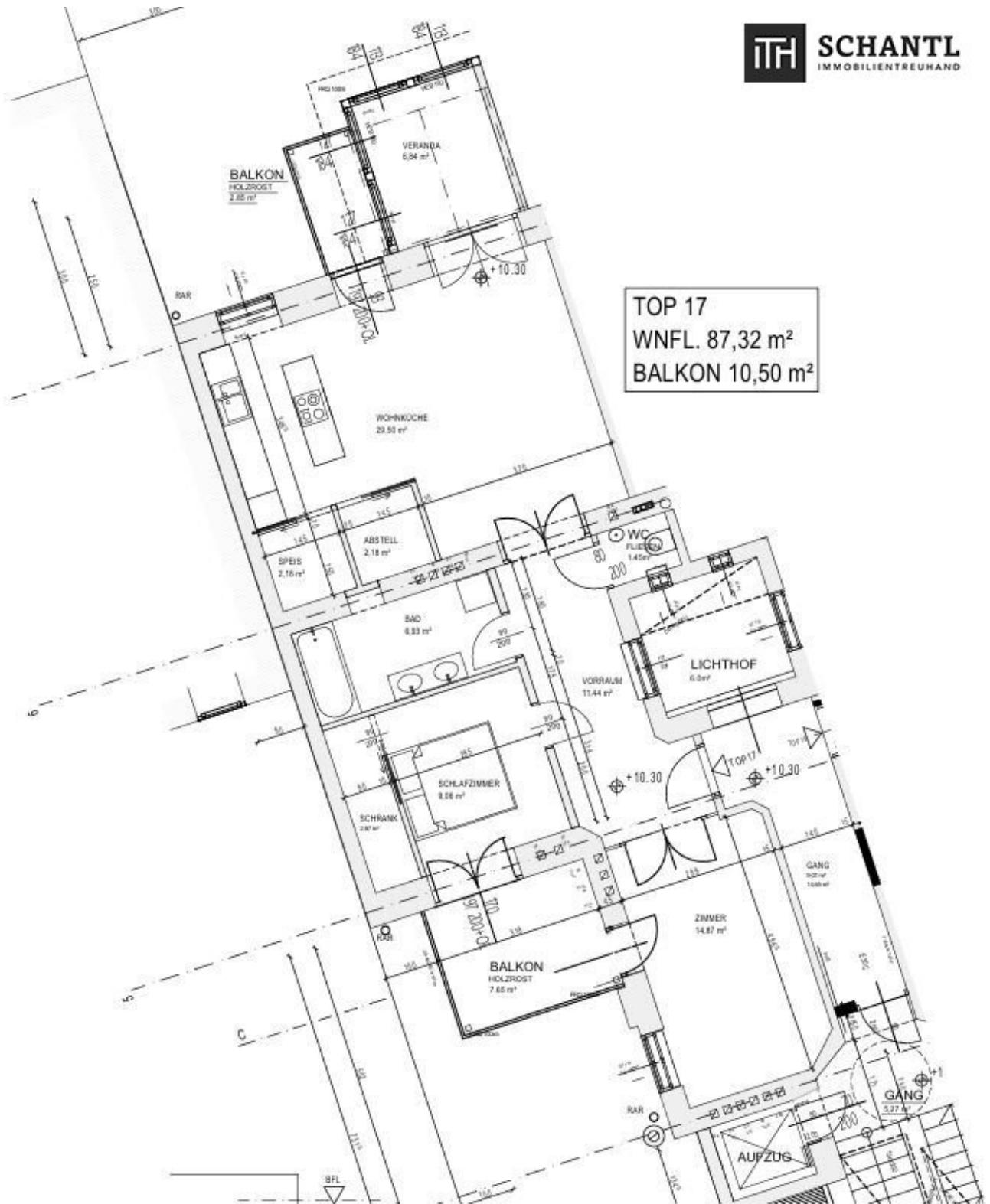












# Objektbeschreibung

In einem prachtvoll revitalisierten Altbauhaus im Herzen von **Währing** erwartet Sie diese außergewöhnliche **3,5-Zimmer-Wohnung** im **3. Obergeschoss**.

Die Wohnung wurde **2021 umfassend saniert** und verbindet klassischen Wiener **Altbaucharme** mit **modernster Ausstattung** und einem klaren Sinn für Stil und Qualität.

Schon beim Betreten beeindruckt das durchdachte Wohnkonzept: **hohe Räume, edler Eichen-Fischgrätelparkett** und ein **harmonisches Farbkonzept** schaffen ein behagliches und zugleich repräsentatives Ambiente.

Ein absolutes Highlight bildet die **exklusive Einbauküche** mit **Gaggenau- und Neff-Geräten**, einer modernen **Kochinsel, Induktionsherd** sowie einem **integrierten Liebherr-Weinkühlschrank** – ideal für alle, die Design und Funktionalität gleichermaßen schätzen.

Direkt daneben befindet sich ein **praktischer Abstellraum**.

Vom **Wohnzimmer** gelangt man in ein **separates Arbeitszimmer** mit Zugang zum **Balkon** mit Blick in den begrünten Innenhof eröffnet.

Das **Hauptschlafzimmer** bietet einen Zugang zur **zweiten Außenfläche mit ca. 7,65 m<sup>2</sup>**.

Das zweite Schlafzimmer mit ca. 14,87 m<sup>2</sup> wurde aktuell mit einer Zwischenwand geteilt und bietet damit flexible Nutzungsmöglichkeiten – etwa als zusätzlicher Arbeitsbereich.

Das **luxuriöse Badezimmer** bietet mit seiner **freistehenden Badewanne**, einer **barrierefreien Dusche, Doppelwaschbecken** und hochwertigen Armaturen einen Ort der Entspannung und Ruhe.

Ein **separates WC** mit Handwaschbecken ergänzt die elegante Sanitärausstattung.

## Ausstattung im Überblick:

- 3,5-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines sanierten Altbaus
- die Sanierung erfolgte **2021**
- Edler **Fischgrätelparkettboden + Fußbodenheizung in allen Räumen**

- Luxuriöses Badezimmer mit freistehender **Badewanne**, barrierefreier **Dusche** und **Doppelwaschbecken**
- **Separates WC + Handwaschbecken**
- Design-Einbauküche mit **Gaggenau** und **Neff** Geräten, Kochinsel, Liebherr-Weinkühlschrank & Induktionsherd
- Praktischer Abstellraum direkt neben der Küche
- Zwei Außenflächen vom Wohnzimmer und Schlafzimmer aus begehbar
- Sicherheitstüre WK3/RC3
- Hochwertige Materialien & elegante Ausstattung
- Kellerabteil und Fahrradabstellraum im Haus
- Übernahme nach Vereinbarung

**Verkaufspreis: 830.000 €**

**Wohnfläche: 87,32 m<sup>2</sup> + 10,50 m<sup>2</sup> Außenfläche**

**Übergabe nach Vereinbarung**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie!**

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap