

**Erdgeschoßwohnung in gefragter Lage des 18. Bezirks –  
kompakt, funktional und mit Gestaltungspotenzial**



**Objektnummer: 2153/72**

**Eine Immobilie von MWP Asset Management GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1909
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	38,97 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	86,20 €
<b>USt.:</b>	8,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



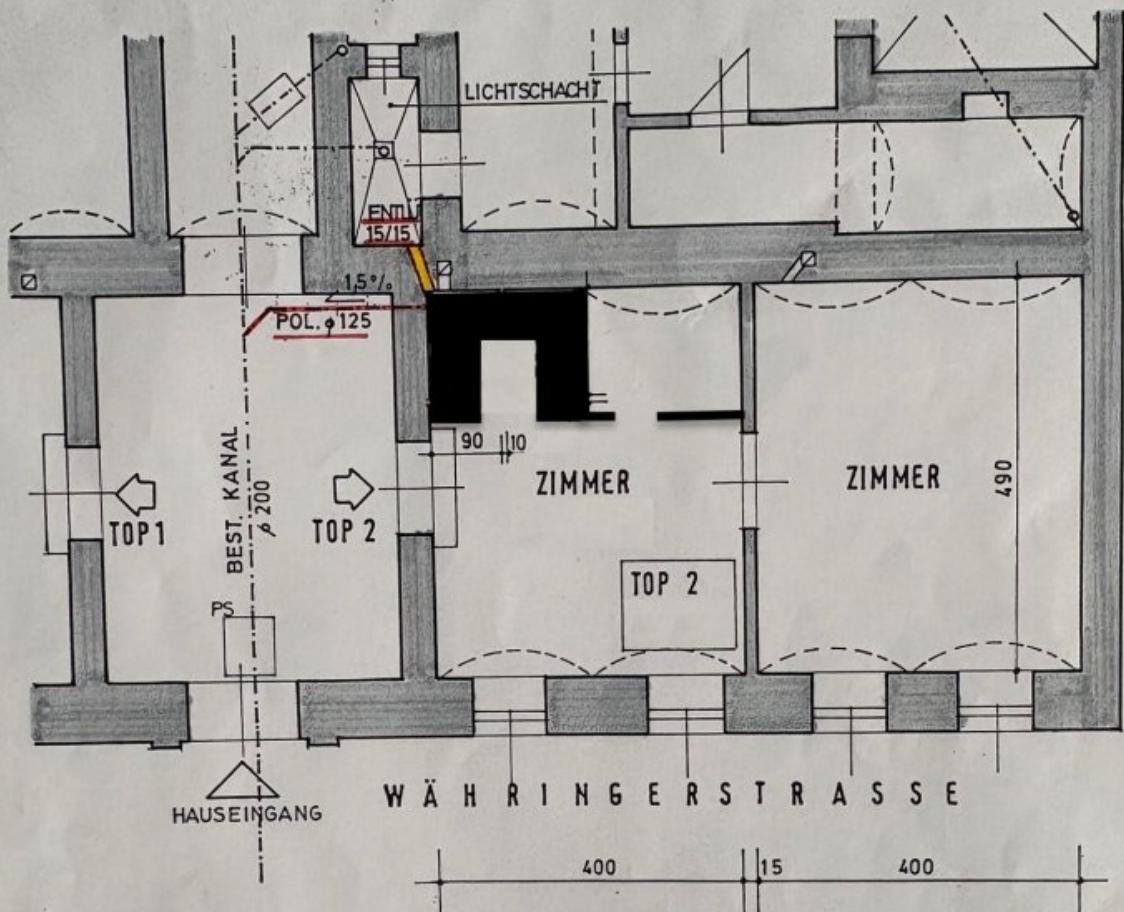
**Thomas Berger**

MWP Asset Management GmbH  
Walfischgasse 14  
1010 Wien

T +43 676 963 55 85  
H +43 676 963 55 85







## ERDGESCHOSS

### LEGENDE:



# Objektbeschreibung

In gefragter Lage im begehrten 18. Wiener Gemeindebezirk, befindet sich diese 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit rund 39 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ideal für Käufer, die eine zentrale Lage mit guter Infrastruktur schätzen.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus (Altbau) und verfügt derzeit über zwei großzügige Räume. Aufgrund des gut nutzbaren Grundrisses besteht die Möglichkeit, eine klare und funktionale Raumaufteilung mit separatem Vorbereich/Garderobe, Wohnbereich sowie einem großen, eigenständigen Schlafzimmer zu realisieren. Dies bietet attraktives Potenzial für eine zeitgemäße Neugestaltung.

Die Einheit befindet sich in einem gepflegten, bewohnbaren Zustand und verfügt bereits über mehrfachverglaste, zeitgemäße Fenster sowie ein saniertes Badezimmer mit WC. Die Beheizung erfolgt mittels Gasheizung. Ein Gemeinschaftsgarten im Innenhof steht den Bewohnern zur Verfügung und stellt einen zusätzlichen Mehrwert dar.

Die Wohnung ist aktuell bewohnt, kann jedoch kurzfristig geräumt übergeben werden; Besichtigungen sind nach vorheriger Rücksprache möglich.

Die dargestellten Bilder wurden aus Gründen der Privatsphäre mittels Bildbearbeitung und KI angepasst; Möbel wurden entfernt und die Wände weiß visualisiert.

## Auf einen Blick

- ca. 38,97 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2-Zimmer
- Erdgeschoss
- gepflegtes Wohnhaus
- mehrfachverglaste Fenster
- saniertes Badezimmer mit WC
- Gasheizung
- Gemeinschaftsgarten im Innenhof

- gefragte Wohnlage im 18. Bezirk

## **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich in einer sehr gefragten Wohnlage des 18. Bezirks, der für seine hohe Lebensqualität, gewachsene Infrastruktur und stabile Wohnnachfrage bekannt ist. Die S-Bahn-Station Gersthof ist rasch erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie in weitere Stadtteile.

Nahversorger, Cafés, Gastronomie, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Kombination aus urbanem Umfeld, guter öffentlicher Anbindung und ruhigem Innenhofbereich macht diesen Standort besonders attraktiv für den Eigenbedarf.

## **Interesse geweckt?**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen **Thomas Berger** unter **0676 / 963 55 85** oder **tberger@mwp-am.com** gerne zur Verfügung.

Ein ausführliches **Exposé mit sämtlichen Unterlagen** erhalten Sie auf Anfrage.

*Alle Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers sowie von Behörden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

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 <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap