

**Raumwunder am Türkenschanzpark - 3,5  
Zimmer-Wohnung mit Balkon**



**Objektnummer: 7485/254**

**Eine Immobilie von Arthur Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 92,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.600,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.245,67 €
<b>Kaltmiete</b>	1.600,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	354,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



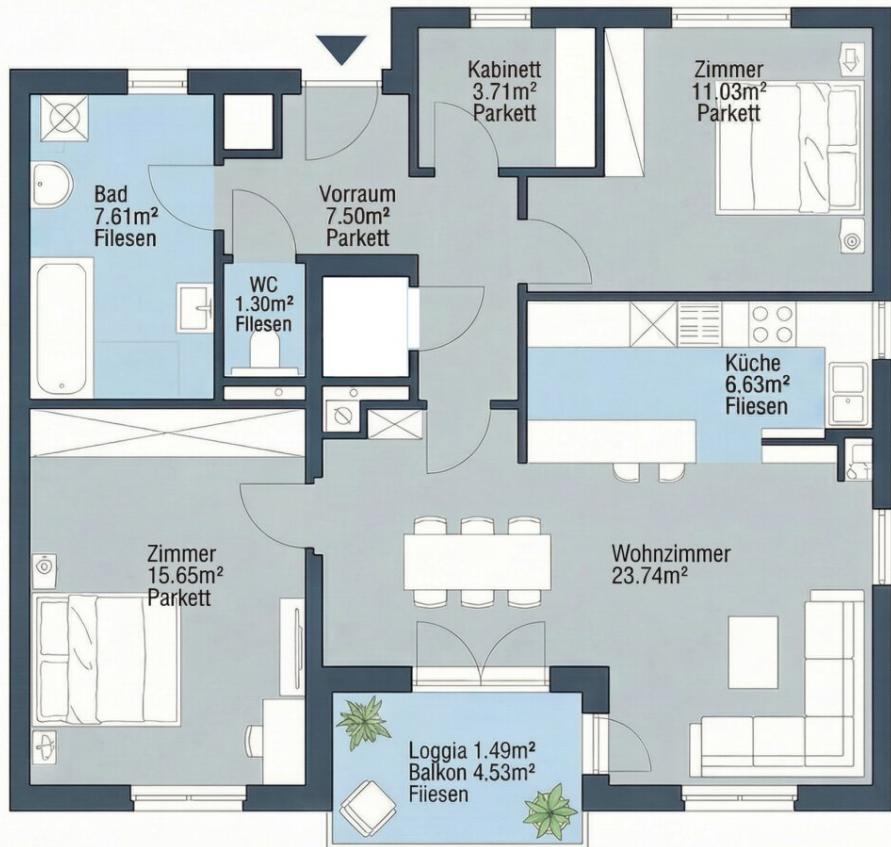
**Claudia Baumgartner**

Arthur Real GmbH  
Handelskai 300A / I / EG09









# Objektbeschreibung

## Highlights auf einen Blick

- Unmittelbare Nähe zum Türkenschanzpark – einer der schönsten Parks Wiens
- 3,5 Zimmer mit durchdachter Raumaufteilung
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne & Fenster, separates WC
- Klimaanlage im Wohnbereich
- Moderne, gut ausgestattete Küche
- Außenjalousien an allen Fenstern
- Terrasse & Loggia für zusätzlichen Freiraum
- Abstellraum

## Wohnung & Raumgefühl

Diese Wohnung verbindet urbanes Wohnen mit spürbarer Ruhe – nur wenige Schritte vom Türkenschanzpark entfernt. Die Raumauflistung wirkt großzügig und durchdacht und schafft ein Wohngefühl, das Offenheit und Rückzug gleichermaßen ermöglicht.

Der Zugang erfolgt über eine rund 14 m<sup>2</sup> große Terrasse in den ruhigen Innenhof. Das großzügige Vorzimmer bietet ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum.

Der offen gestaltete Wohn-Essbereich bildet den zentralen Lebensmittelpunkt der Wohnung. Die moderne, voll ausgestattete Küche ist harmonisch integriert. An warmen Tagen sorgt die Klimaanlage im Wohnbereich für angenehme Temperaturen. Eine Loggia mit ca. 6 m<sup>2</sup> erweitert

den Wohnraum ins Freie.

## **Schlafräume & Zusatzraum**

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, eines hofseitig, das zweite straßenseitig

Ein zusätzliches Kabinett eignet sich perfekt als begehbarer Kleiderschrank, Homeoffice oder weiterer Abstellraum.

## **Bad & Ausstattung**

Das **Badezimmer** ist hochwertig ausgestattet mit:

- Badewanne
- Dusche
- Fenster für Tageslicht und natürliche Belüftung

Das **WC ist separat** und verfügt über ein eigenes Handwaschbecken.

**Außenjalousien an allen Fenstern** sorgen für Sicht-, Sonnen- und Hitzeschutz.

## **Zusätzliche Annehmlichkeiten**

- Kellerabteil vorhanden
- Garagenstellplatz optional um € 100 / Monat
- Gepflegtes Wohnhaus

## **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich in Gersthof, einer der beliebtesten Wohngegenden des 18. Bezirks – direkt beim Türkenschanzpark.

Öffentliche Anbindung:

Straßenbahnenlinien 40, 41, 9

Buslinie 10A

S45 schnell erreichbar

Nahversorgung & Umfeld:

Supermärkte, Apotheken, Banken, Cafés, Boutiquen sowie Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap