

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



Objektnummer: 7485/254

Eine Immobilie von Arthur Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

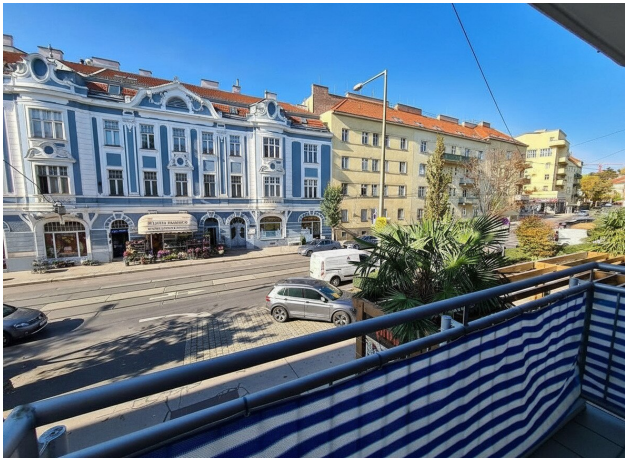


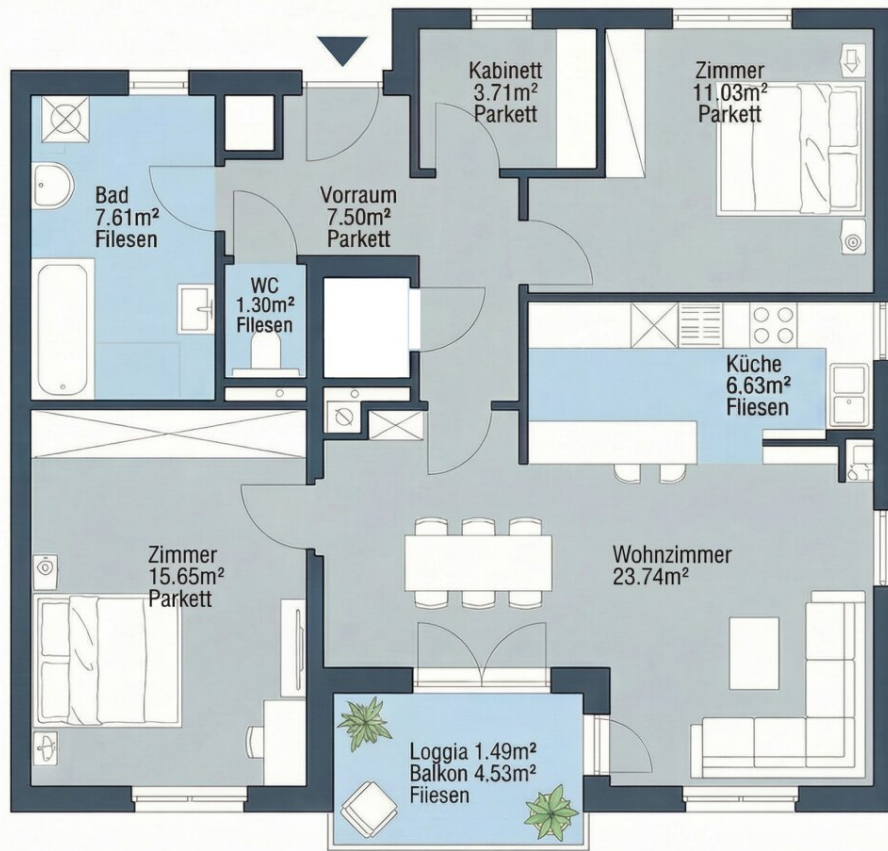
Claudia Baumgartner

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 Raumaufteilung wirkt großzügig und durchdacht und schafft ein Wohngefühl, das Offenheit und Rückzug gleichermaßen ermöglicht.

Der Zugang erfolgt über eine rund 14 m² 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 m² 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 begehbare 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:

Straßenbahnlinien 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 Doppelmaklers – 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