

**Helle 4-Zimmer-Wohnung im 2. Liftstock nahe  
Türkenschanzpark/Gersthofer Platz**



**Objektnummer: 1619/8131**

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Art:</b>              | Wohnung                                  |
| <b>Land:</b>             | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1180 Wien                                |
| <b>Baujahr:</b>          | 1959                                     |
| <b>Zustand:</b>          | Teil_vollrenovierungsbed                 |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 87,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>           | 4  |
| <b>Bäder:</b>            | 1  |
| <b>WC:</b>               | 1  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>D</b> 114,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 425.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



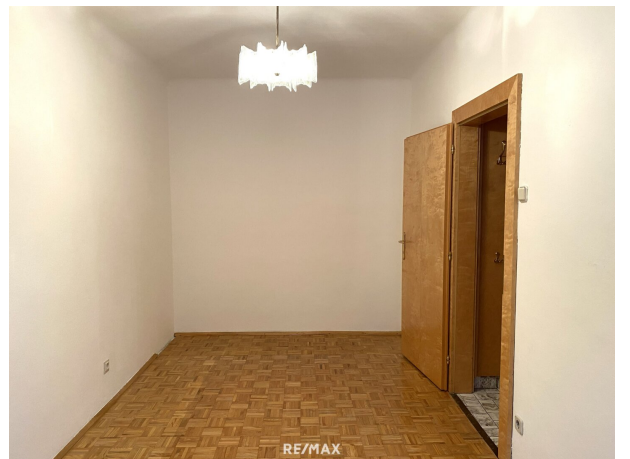
### Florian Mattersberger (Team Hubert Koller)

REMAX Real Experts  
Gentzgasse 13  
1180 Wien

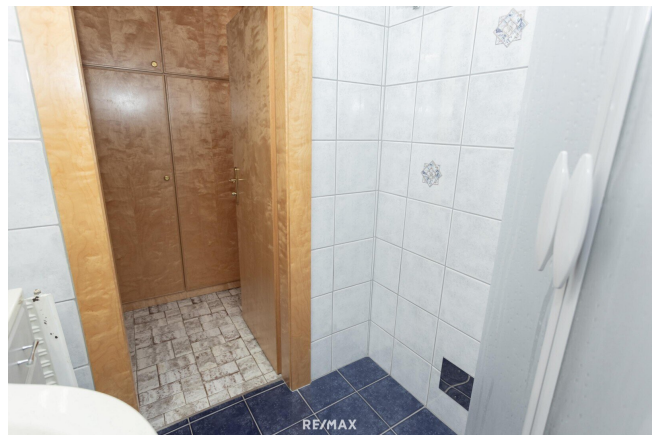
H +43 (0)660 470 25 31

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

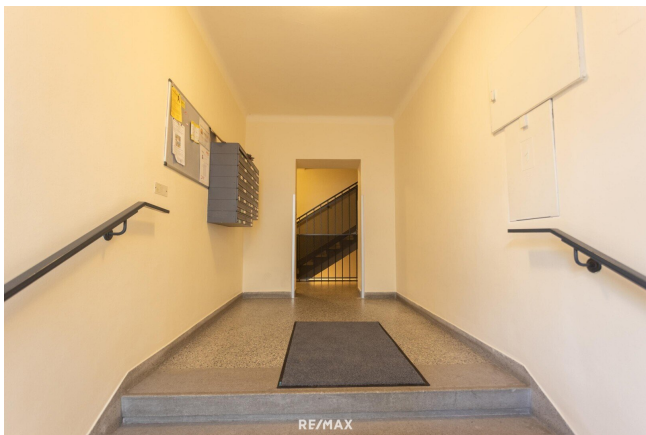














© Grundrissprofi.de



© Grundrissprofi.de



## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt diese süd-westseitige Eckwohnung im 2. Stock nahe Gersthofer Platz, S-Bahn Gersthof und Türkenschanzpark**

Diese Wohnung verfügte ursprünglich über 4 Zimmer und wurde auf eine 3-Zimmer-Wohnung umgebaut.

Sie kann relativ einfach wieder in eine 4-Zimmer-Wohnung umgestaltet werden.

### Raumaufteilung

Aus dem Vorraum gelangen Sie in das ca. 40m<sup>2</sup> große Eckzimmer (welches ursprünglich zwei ca. 20m<sup>2</sup> große Zimmer waren und durch Aufstellen einer Wand einfach wieder getrennt werden könnte)

sowie das zweite, ca. 12,5m<sup>2</sup> große Zimmer, die separate Küche, das Bad mit Dusche und das separate WC.

Das ca. 15 m<sup>2</sup> große Zimmer können Sie über eines der Zimmer betreten.

Zur Wohnung gehören auch zwei Kellerabteile.

Die Highlights auf einen Blick:

- süd-west-seitiges, helles Eckzimmer
- separate Küche mit Fenster
- ruhige Gersthofer Lage
- beste Infrastruktur mit allen Einkaufsmöglichkeiten auf der Gersthofer Straße und der Währinger Einkaufsstraße

Umgebung:

gute öffentliche Anbindung durch S-Bahn Gersthof, Straßenbahnlinien 40, 41 sowie 10A, 42A

Gersthofer Straße und Währinger Einkaufsstraße - sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie div. Lokale und Restaurants vorhanden

Türkenschanzpark

Monatsvorschreibung:

Betriebskosten inkl. USt.: EUR 197,57

Rep.-Fonds inkl. Darlehensrückzahlung: EUR 203,13

Liftkosten inkl. USt.: EUR 42,43

die Hausverwaltung schreibt auch ein Heizkostenkonto vor

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

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