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



Objektnummer: 2153/113

Eine Immobilie von MWP Asset Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1909
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	38,97 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	198.000,00 €
Betriebskosten:	86,20 €
USt.:	8,62 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Berger

Merlin Real Estate Group GmbH
Walfischgasse 14
1010 Wien

T +43 676 963 55 85













merlin .

PLANEN SIE EINEN VERKAUF?

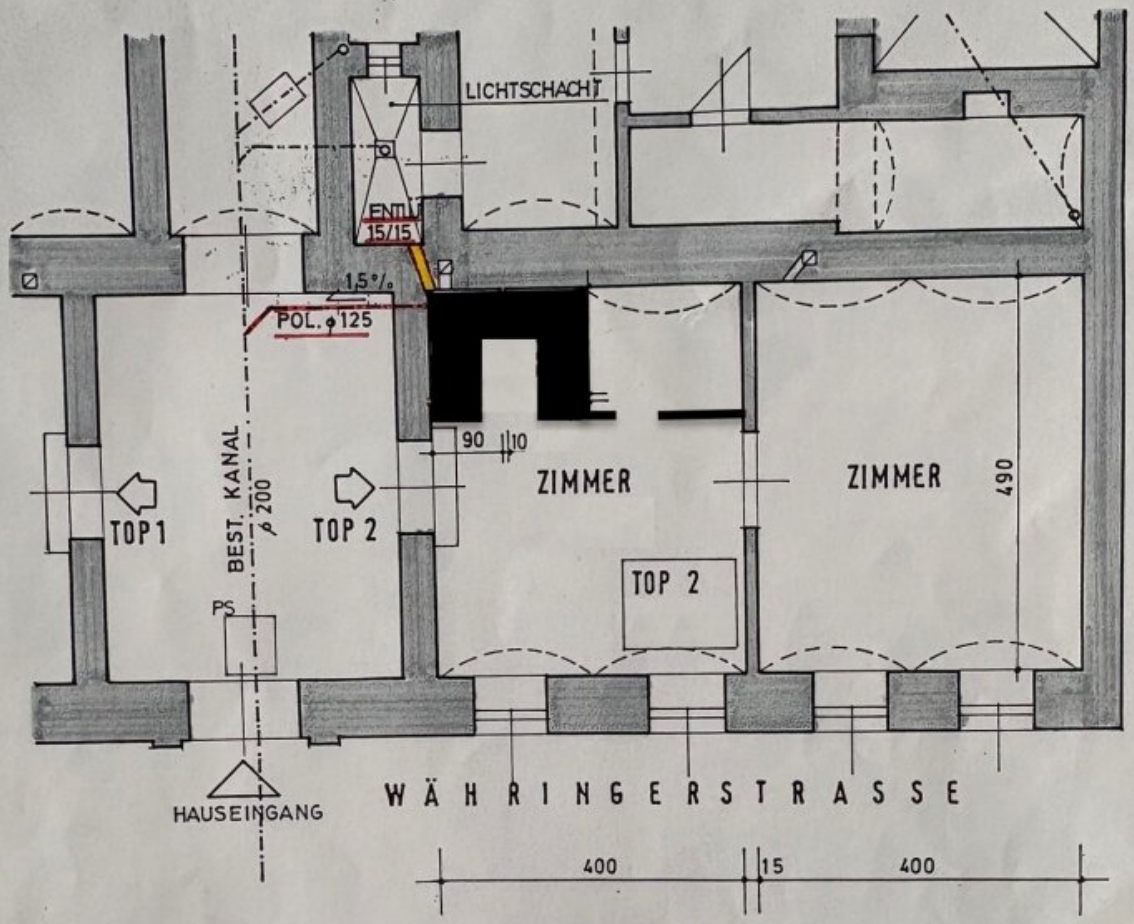
Ihre Immobilie verdient diesen Auftritt.

Erfahren Sie, was sie wert ist —
kostenlos, ehrlich und unverbindlich.

MARKTWERT ANFRAGEN →

merlinreal.com

let's talk real estate.



ERDGESCHOSS

LEGENDE:

- BESTAND
- ABBRUCH
- NEU
- GIPSKARTON

Objektbeschreibung

In gefragter Lage im begehrten 18. Wiener Gemeindebezirk, befindet sich diese 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit rund 39 m² 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 m² 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@merlinreal.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.

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