

**1180// 2,5 Zi - stilvoller Altbau mit Balkon in Gersthofer Bestlage!**



**Objektnummer: 20260000011**

**Eine Immobilie von Sattmann Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erndtgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	78,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 65,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,57
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	183,89 €
USt.:	22,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Gerald Jahn**

Sattmann Immobilien  
Währinger Straße 163/10  
1180 Wien



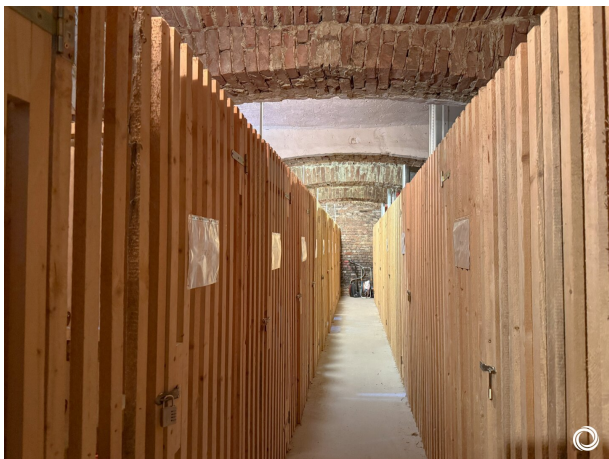




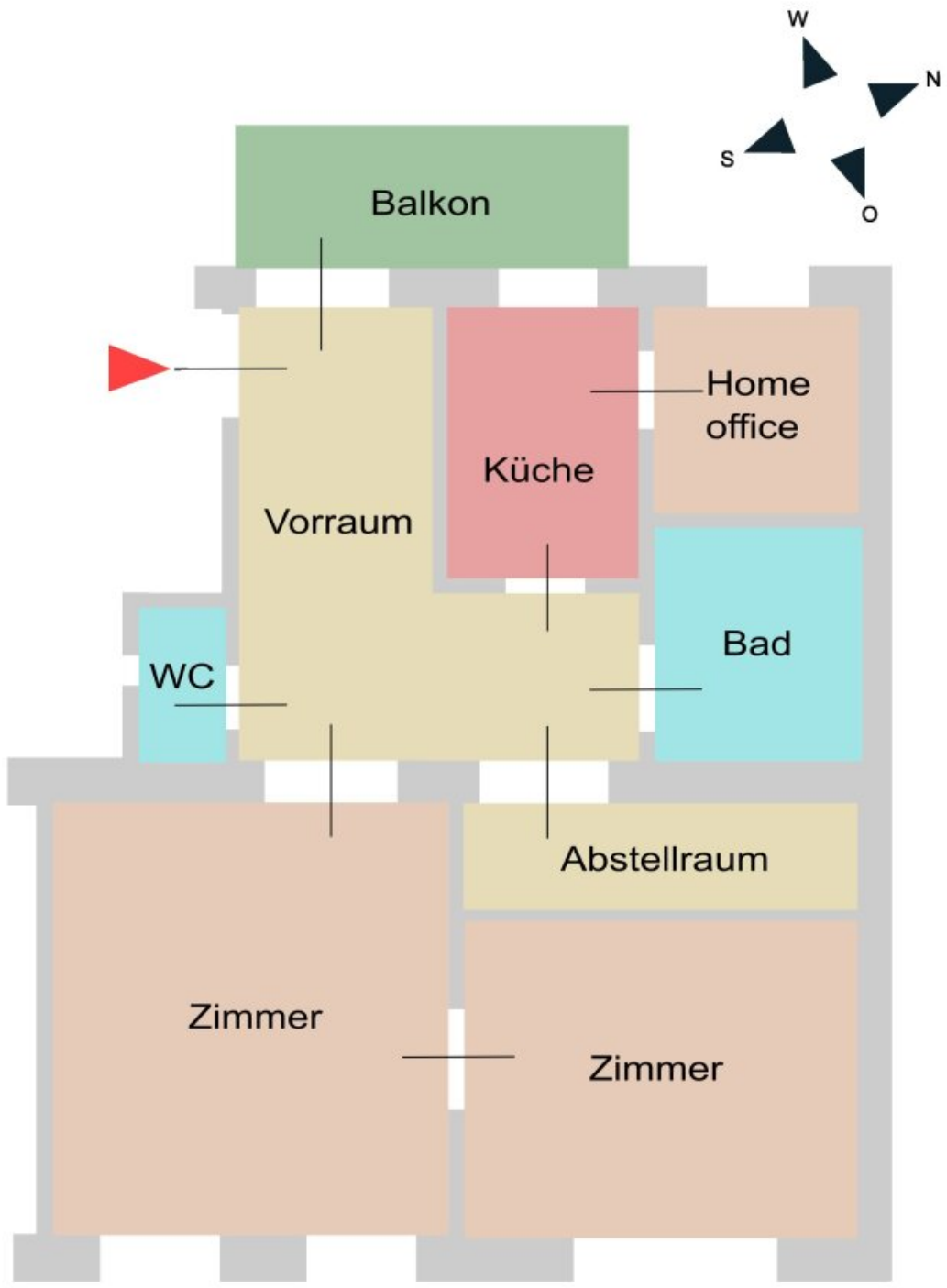












## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens – im Herzen von Gersthof – wartet dieses charmante Altbaujuwel im 3. Liftstock eines gepflegten Gründerzeithauses auf neue Eigentümer. Die großzügig geschnittene Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 78m<sup>2</sup> besticht durch ihr stilvolles Ambiente mit originalen Flügeltüren, hochwertigem Fischgrät-Parkett und einem besonders angenehmen Raumgefühl.

Ein besonderes Highlight ist der **ruhige Balkon mit Grünblick** in nordwestlicher Ausrichtung – ideal für ein gemütliches Frühstück im Freien oder ein Glas Wein in der Abendstimmung. Die Wohnung bietet zwei großzügige Zimmer, einen separaten Home-Office-Bereich, eine voll ausgestattete Küche, Bad mit Wanne und Dusche sowie ein separates WC mit Fenster.

Die unmittelbare Umgebung bietet alles, was das Leben lebenswert macht: charmante Cafés, feine Restaurants, Nahversorger, Ärzte und Apotheken, Wochenmärkte und kleine Boutiquen. Das beliebte „**Gersthofer Platzl**“ ist nur wenige Schritte entfernt. Gleich mehrere große Parks – **Türkenschanzpark, Pötzleinsdorfer Schlosspark, Sternwartepark** oder das **Schafbergbad** – sorgen für höchste Lebensqualität und laden zum Entspannen oder Sporteln im Grünen ein.

Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet: die Straßenbahnlinie **41** liegt praktisch ums Eck, der Bahnhof **Gersthof** (S45, Regionalzüge) ist ebenfalls fußläufig erreichbar und verbindet Sie in wenigen Minuten mit dem Stadtzentrum oder anderen Bezirken.

Ein stilvolles Zuhause für Paare, Singles oder auch als hochwertige Anlegerwohnung – in einem der charmantesten Viertel Wiens.

### Verkehrsanbindung:

**Straßenbahn:** Linie 9, 41, 40

**Schnellbahn:** S45 *Gersthof*

### Zustand und Ausstattung:

+) Parkett-, Fliesenböden

- + ) Kunststofffenster
- + ) Vorzimmer: Gegensprechanlage, Ausgang Balkon, Sicherheitstüre
- + ) Zimmer 1 - Wohnzimmer: südostseitig ausgerichtet; Parkettboden
- + ) Zimmer 2 - Schlafzimmer: südostseitig ausgerichtet; Parkettboden
- + ) Küche: Isolierglasfenster; Gasherd, Backrohr, Dunstabzug, Spüle, Geschirrspüler, diverse Ober- und Unterkästen, Waschmaschinen-Anschluss
- + ) Home-Office-Bereich
- + ) Bad: Boden- und Wandverfliesung; Waschbecken, Spiegelschrank, Badewanne, Dusche, Sprossen-Heizkörper
- + ) WC: Boden- und Wandverfliesung; Fenster
- + ) Gasetagenheizung
- + ) Balkon: Fliesenboden
- + ) Kellerabteil

### **Stockwerk:**

3. Stock mit Lift

### **Raumaufteilung:**

2 Zimmer, 1 Küche, 1 Home-Office-Bereich, 1 Vorraum, 1 Bad, 1 WC, 1 Balkon, 1 Abstellraum, 1 Kellerabteil

### **Fläche in m2:**

Wohnung ca. 78,40

Balkon: ca 6,00

## Energieausweis:

HWB: 65,2 kWh/m<sup>2</sup>a | Klasse: C

f GEE: 1,57 | Klasse: C

## Kaufpreis und Provision in EUR:

Kaufpreis: 549.000,-

Provision: 19.764,- (inkl. 20% USt.)

## Monatliche Kosten in EUR:

Betriebskosten		183,89
Lift-Betriebskosten		36,08
en		
Reparaturfond		88,60
Buch.Geb.		1,00
0 % Ust. Von	84,00	0,00
+10% Ust. von	219,97	22,00
<b>Gesamt</b>		<b>331,57</b>

## Einmalige Kosten in EUR:

Kaufpreis	549.000,00
3,5% Grunderwerbsteuer	19.215,00
1,1 % Eintragungsgebühr	6.039,00
ca. 1,5 % Vertragserrichtung (inkl. 20% Ust.)	9.882,00
Käuferprovision (inkl. 20% Ust.)	19.764,00
<b>Gesamt</b>	<b>603.900,00</b>

zuzügl. Beglaubigungskosten: vom Notar abhängig  
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <750m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap