

## 2 Zimmer Wohnung mit Loggia in Gersthof



Hausansicht

**Objektnummer: 960/74912**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	66,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,79
<b>Kaufpreis:</b>	246.600,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	165,15 €
<b>USt.:</b>	16,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Gabriela Mitritsch

s REAL Wien - Zentrale  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26283

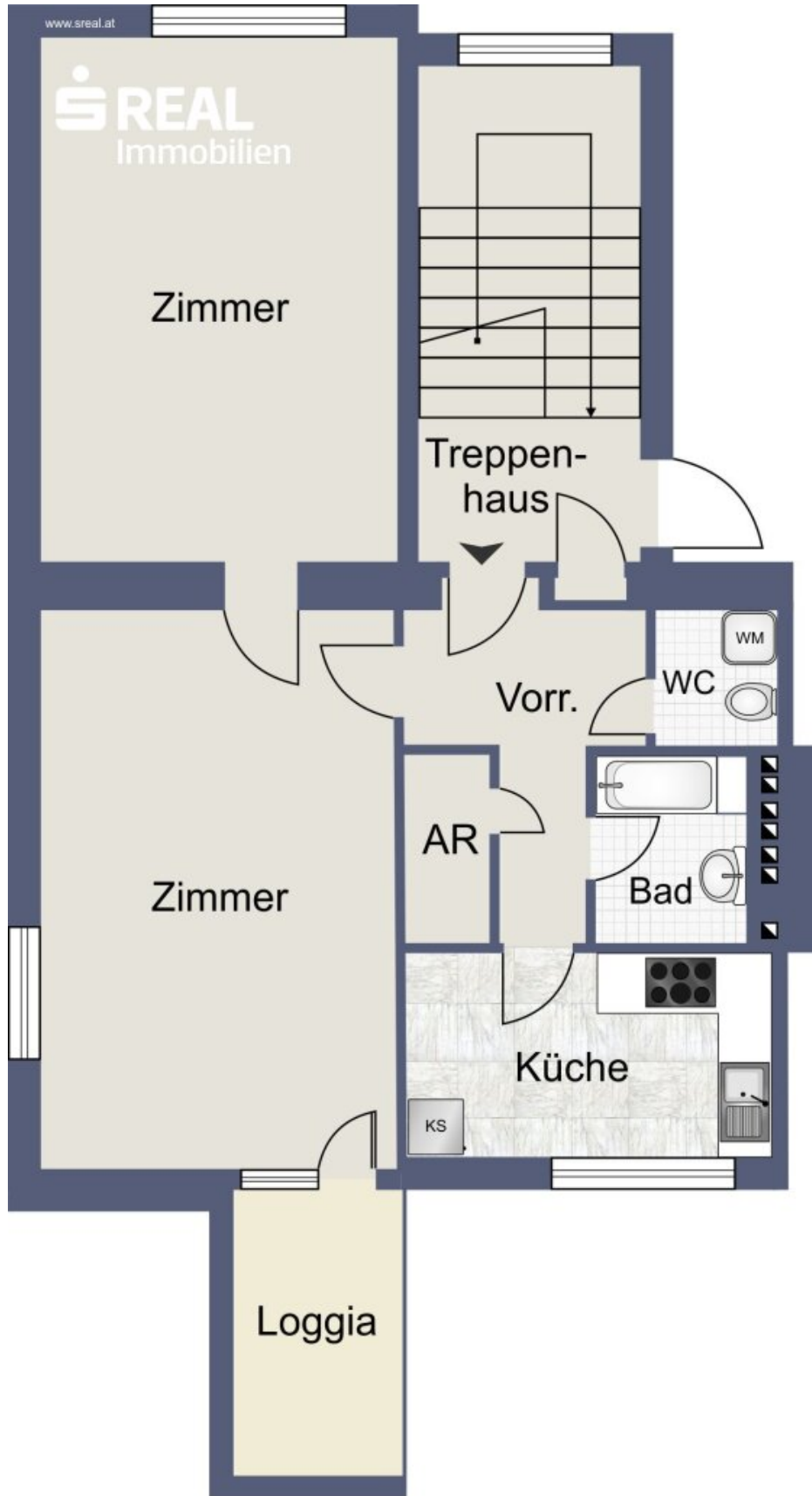


Mitglied des  
immobilienring.at

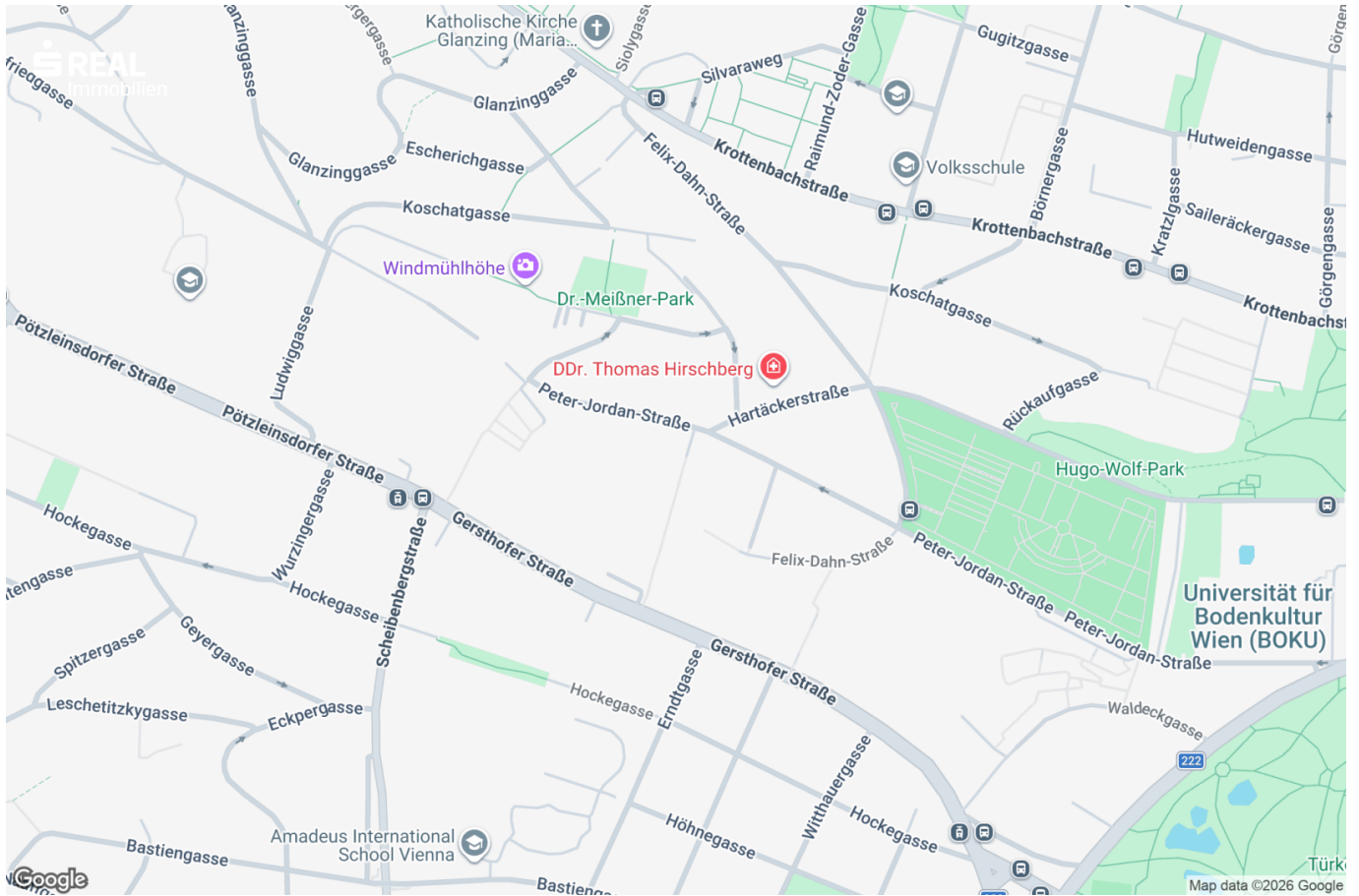








Skizze Wohnung



## Objektbeschreibung

In herrlicher Grünruhelage mitten in Gersthof befindet sich die ca. 1956 errichtete Wohnhausanlage.

Die Wohnhäuser sind rundum in herrliche Grünflächen mit Altbaumbestand eingebettet und wurden bereits thermisch saniert.

Die renovierungsbedürftige Wohnung befindet sich im 2. Stockwerk (ohne Lift), verfügt über ca. 66 m<sup>2</sup> und unterteilt sich in Vorraum, Wohnzimmer mit Ausgang auf die ca. 5,5 m<sup>2</sup> große Loggia, Schlafzimmer, Küche mit großer Fensterfront, Badezimmer mit Wanne, separate Toilette mit Platz für die Waschmaschine und praktischem Abstellraum, ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Die Sanitärräume wurden vor einiger Zeit saniert, im Zuge der thermischen Sanierung 2014 wurden auch 2-fach verglaste Holzfenster eingebaut und die Loggia verfliest. Im Vorraum sowie Wohn- und Schlafzimmer befindet sich ein sehr gepflegter Parkettboden, beheizt wird mittels Gastherme.

Die Elektrik samt Wandmalerei, sowie die Küche müssten jedenfalls erneuert/instandgesetzt werden.

2024 wurden die Dächer erneuert - das hierfür aufgenommene Darlehen wird mit den monatlichen Betriebskosten rückbezahlt.

Einkaufsmöglichkeiten sowie schöne Park- und Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung, ebenso ist die Straßenbahnlinie 41, sowie ein Bus in 7 Gehminuten erreichbar.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, gerne sind wir auch bei der Finanzierung behilflich!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m



Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.