# Neuer Preis ***Ein Wohnjuwel mit besonderem Flair *** stilvoll sanierte 3,5-Zimmer-Altbauwohnung mit exklusiver Designküche, zwei Außenflächen + begehrter Lage beim Türkenschanzpark



**Objektnummer: 298248**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Gersthofer Straße |
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1180 Wien |
| **Baujahr:** | 1905 |
| **Zustand:** | Teil_vollrenoviert |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 87,32 m² |
| **Nutzfläche:** | 92,57 m² |
| **Zimmer:** | 3,50 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 36,45 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,71 |
| **Kaufpreis:** | 790.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 8.534,08 € |
| **Betriebskosten:** | 308,50 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Marlies Sprinzl**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

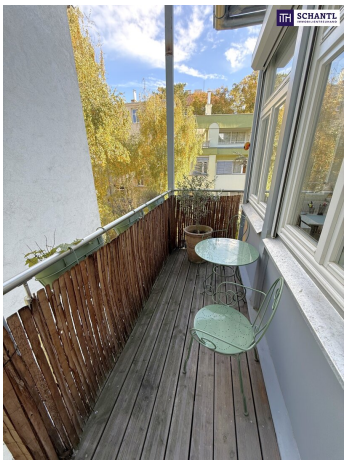
Passauer Platz 6
1010 Wien

T +436609094554
H +43 664 30 7000 9

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

























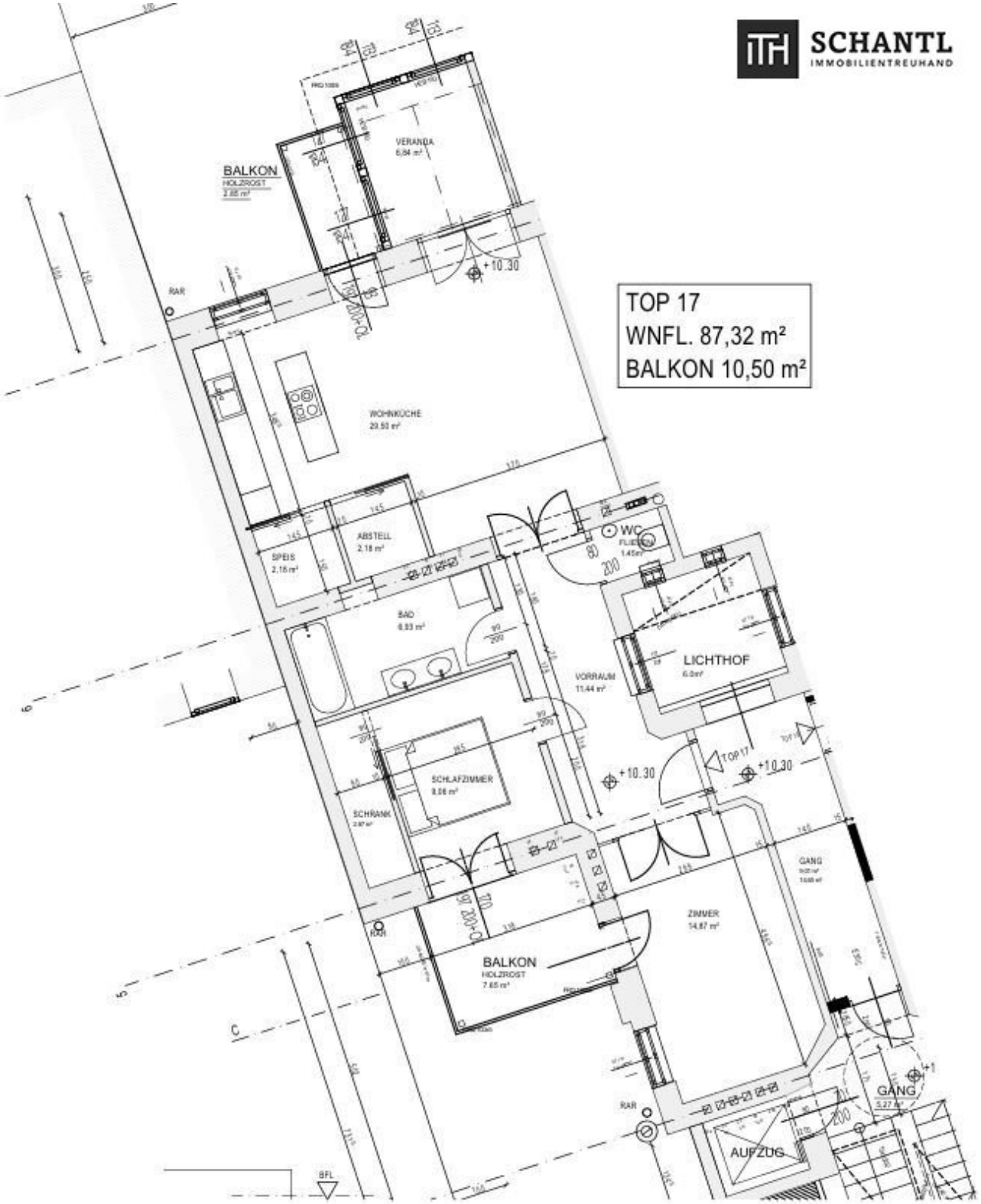








SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



# Objektbeschreibung

## Stilvoller Altbaucharme trifft modernen Wohnkomfort

In begehrter Lage des **18. Wiener Gemeindebezirks**, unweit des Türkenschanzparks, präsentiert sich diese außergewöhnliche **3,5-Zimmer-Altbauwohnung** im 3. Obergeschoss eines prachtvoll revitalisierten Altbauhauses.

Die im Jahr **2021 umfassend sanierte Wohnung** vereint auf ca. **87,32 m² Wohnfläche** klassischen Wiener Altbaucharme mit modernem Design und hochwertiger Ausstattung. Großzügige Raumhöhen, edler **Eichen-Fischgrätparkett** und eine Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen schaffen ein elegantes und behagliches Wohnambiente.

Das Herzstück bildet der stilvolle Wohnbereich mit einer **exklusiven Designküche**, ausgestattet mit hochwertigen **Gaggenau- und Neff-Geräten**, Kochinsel, Induktionsherd und integriertem **Liebherr-Weinkühlschrank**. Ein angrenzender Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Ein separates **Arbeitszimmer** eröffnet einen schönen Blick in den begrünten Innenhof. Das **Hauptschlafzimmer** verfügt über einen direkten Zugang zur zweiten Außenfläche mit ca. **7,65 m²**. Ein weiteres Zimmer mit ca. **14,87 m²** ist derzeit unterteilt und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Das elegant gestaltete **Badezimmer** überzeugt mit freistehender Badewanne, barrierefreier Dusche und Doppelwaschbecken. Ein separates WC ergänzt den Wohnkomfort.

## Ausstattung im Überblick

- **Zwei Außenflächen** mit insgesamt ca. 10,50 m²
- Edler Eichen-Fischgrätparkett und Fußbodenheizung
- **Exklusive Designküche** mit Gaggenau- und Neff-Geräten, Kochinsel und Liebherr-Weinkühlschrank
- Luxuriöses Badezimmer mit freistehender Badewanne und barrierefreier Dusche
- Separates WC und praktischer Abstellraum
- **Sicherheitstüre WK3/RC3**
- Kellerabteil und Fahrradabstellraum im Haus

- **Begehrte Lage nahe dem Türkenschanzpark**

**Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vom dieser tollen Immobilie!**

**Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und eine individuelle Beratung zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.**

## Eckdaten

**Kaufpreis:** € 790.000,–

**Wohnfläche:** ca. 87,32 m²

**Außenflächen:** ca. 10,50 m²

**Übergabe:** nach Vereinbarung

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

www.schantl-ith.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.750m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <250m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <750m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap