

**Exklusives Wohnobjekt mit Privatsphäre zum Sanieren in  
Bestlage des 18. Bezirks - Terrasse + Gartennutzung**



**Objektnummer: 5570/773**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Starkfriedgasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Baujahr:	1960
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	150,90 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	599.999,00 €
Betriebskosten:	280,59 €
USt.:	28,06 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Dominik Kirschner**

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

T +43 6605195782

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























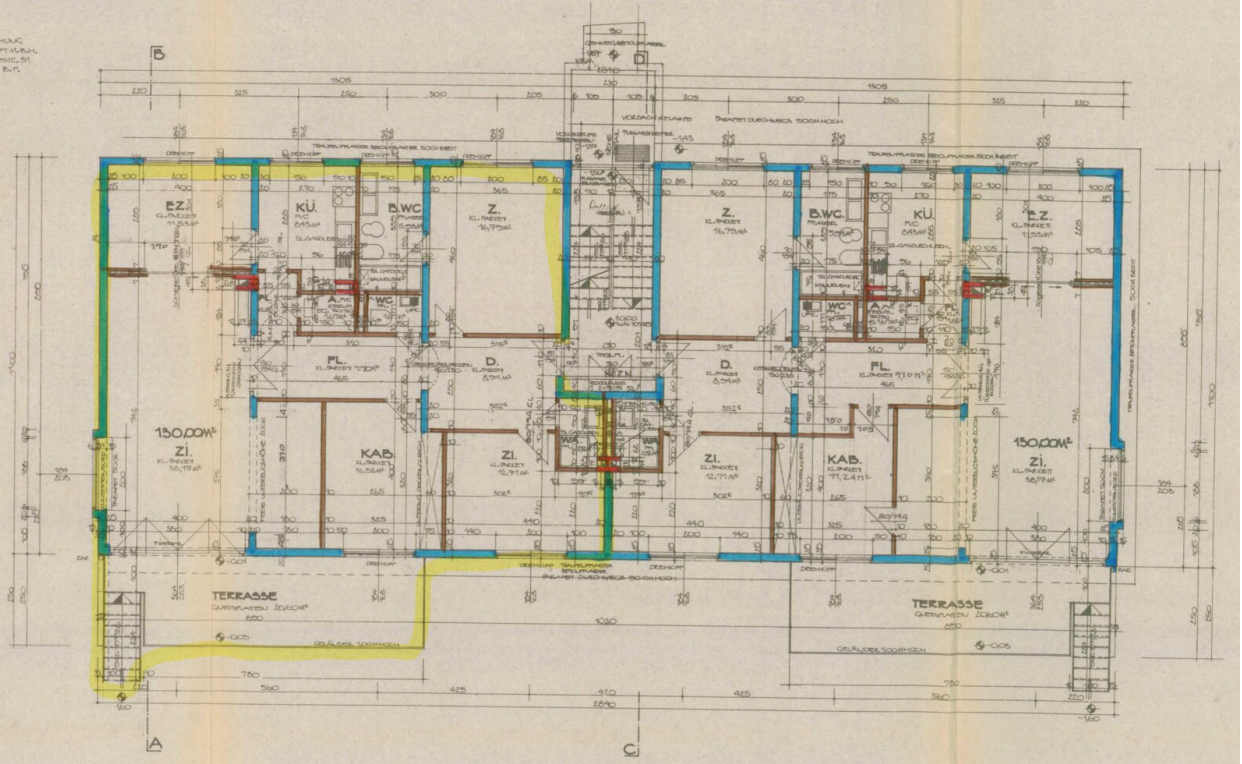


# HAUS 1 ERDGESCHOSS

1000 — WR. NULL 10159

KOTEN PRÜFEN, NATURMASS NEHMEN!

HAUS U. BAUBEWERKUNG  
STADT-BAUGESAMLSCHAFT MÜNCHEN  
VON DR. HERINGHAUFER, 51  
TRAUBENSTR. 14 GEB. 5. U.



## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens gelangt diese außergewöhnliche Gartenwohnung im 18. Bezirk zum Verkauf. Die im 1. Stock gelegene Wohnung vereint großzügige Wohnflächen, herrliche Grünruhelage und enormes Gestaltungspotenzial – ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer, die sich ihren Wohntraum individuell verwirklichen möchten.

Mit ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer ca. 21 m<sup>2</sup> großen Terrasse sowie einem wunderschönen, exklusiv nutzbaren Gartenbereich bietet diese Immobilie ein seltenes Wohngefühl mitten in Wien. Der Garten ist zwar als Allgemeinfläche gewidmet, jedoch ausschließlich über diese Wohnung zugänglich und dadurch de facto privat nutzbar – eine echte Besonderheit in dieser Lage.

### Highlights der Wohnung

- **Ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Ca. 21 m<sup>2</sup> Terrasse**
- **Nutzbarer Garten mit herrlichem Grünblick, der jedoch Allgemeinteil ist**
- **4 großzügige Zimmer**
- **2 Badezimmer, darunter ein Tageslichtbad mit Fenster, Badewanne und Dusche**
- **2 separate WCs**
- **Tiefgaragenstellplatz bereits im Kaufpreis inkludiert**
- **Hochwertige Ausstattung mit Parkettböden, Fliesen und Einbauküche**
- **Absolute Ruhelage mit viel Privatsphäre**

Die Wohnung befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und bietet dadurch die perfekte Möglichkeit, Raumkonzept, Ausstattung und Technik ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die Heizung ist neu zu installieren, zudem empfiehlt sich eine Erneuerung der Elektrik.

## **Lage & Infrastruktur**

Die Lage im 18. Bezirk zählt zu den gefragtesten Wohnadressen Wiens und überzeugt durch ihre Kombination aus Ruhe, Grünflächen und hervorragender Infrastruktur. Straßenbahn- und Busverbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Innenstadt.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien – sind bequem erreichbar.

## **Fazit**

**Eine seltene Gelegenheit für alle, die eine großzügige Gartenwohnung in nobler Wiener Lage suchen und dabei Wert auf Privatsphäre, Potenzial und Lebensqualität legen.**

**Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.250m

Krankenhaus <1.750m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.750m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.250m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.750m  
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap