

**Eleganz trifft Grünruhelage – Großzügige
4-Zimmer-Wohnung mit Freifläche in begehrter Währinger
Bestlage**



Objektnummer: 1855/91

Eine Immobilie von Mag. iur. Diana Voskov

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Baujahr:	1975
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,90 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,42
Gesamtmiete	1.620,00 €
Kaltmiete (netto)	1.303,51 €
Kaltmiete	1.591,23 €
Betriebskosten:	253,70 €
USt.:	28,77 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Mag. iur. Diana Voskov

Mag. iur. Diana Voskov
Rosensteingasse 10 / Top 3
1170 Wien

T +436505423337
H +436505423337

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







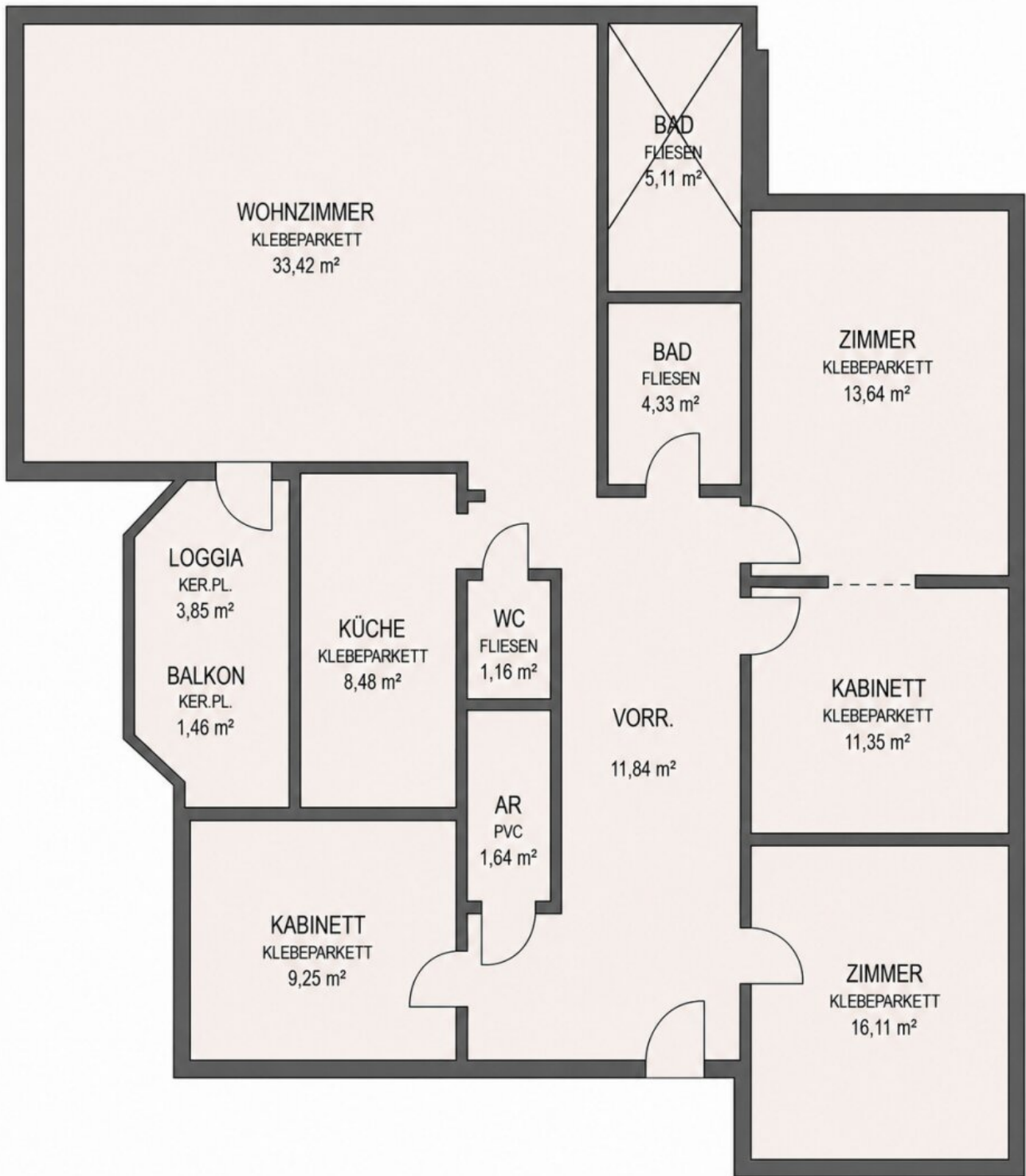












Objektbeschreibung

WOHNUNGSBESCHREIBUNG

Zur befristeten **Vermietung auf 3 Jahre** gelangt diese außergewöhnlich **großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 114 m² Wohnfläche, sonniger Loggia und traumhaftem Grünblick in begehrter Grünruhelage von Währing**. Eingebettet in eine gepflegte, parkähnliche Wohnanlage verbindet diese Wohnung Ruhe, Wohnqualität und eine sehr gute Infrastruktur.

Bereits beim Betreten vermittelt die **frisch ausgemalte Wohnung** eine helle, **stimmige und einladende Atmosphäre**. Die vorhandenen **Einbauten sowie die geschmackvolle Teilmöblierung** fügen sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und runden das gepflegte Gesamtbild ab.

Das Herzstück der Wohnung bildet der **großzügige Wohnsalon mit direktem Zugang zur sonnigen Loggia**. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine **helle und freundliche Atmosphäre** und eröffnen einen **traumhaften Blick ins Grüne**. Die Loggia erweitert den Wohnraum um eine attraktive **Freifläche** mit Blick auf die **parkähnliche Grünanlage**.

RAUMAUFTEILUNG & AUSSTATTUNG

Ursprünglich als 5-Zimmer-Wohnung konzipiert, wurde die Wohnung zu einer **großzügigen 4-Zimmer-Konfiguration** umgestaltet. Durch die Zusammenlegung zweier Zimmer entstand ein beeindruckend **großer Raum**, der vielfältige **Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob als stilvolle Bibliothek, großzügiges Homeoffice oder komfortabler Schlafbereich**.

Zwei weitere zentral begehbare, gut proportionierte Zimmer bieten zusätzliche Flexibilität und eignen sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Eines der Zimmer verfügt bereits über **praktische Einbauschränke**.

Die gelungene Raumaufteilung mit sämtlichen **zentral begehbaren Räumen** sorgt für ein **angenehmes Wohngefühl und eine optimale Raumnutzung**. Die **separate, voll ausgestattete Küche** überzeugt durch ihre **Funktionalität und bietet ausreichend Platz** für kulinarische Entfaltung. Das Badezimmer ist mit einer **Dusche** ausgestattet, das WC wurde separat angeordnet.

Praktische Einbauschränke, ein **zusätzlicher Abstellraum** sowie die vorhandene Teilmöblierung schaffen **wertvollen Stauraum, gepflegte Parkettböden und klimatisierte Wohnräume** sorgen für zusätzlichen Komfort und unterstreichen die hohe Wohnqualität.

Den Bewohnern stehen zudem **ein Fahrradraum sowie eine gemeinschaftliche Waschküche im Haus** zur Verfügung. Bei Bedarf kann über die Hausverwaltung die

Anmietung eines Stellplatzes angefragt werden (je nach Verfügbarkeit). **Dank der guten thermischen Eigenschaften der Wohnung** bleiben die Kosten für Heizung und Warmwasser auf einem erfreulich niedrigen Niveau. Derzeit belaufen sich diese auf EUR 111,10 monatlich und werden im Rahmen der laufenden monatlichen Vorschreibung eingehoben.

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- **Ca. 114 m² Wohnfläche**
- **Durchdachtes Wohnlayout mit sämtlichen Räumen zentral begehbar**
- **Großzügige 4-Zimmer-Konfiguration**
- **Sonnige Loggia mit traumhaftem Grünblick**
- **Praktische Einbauschränke und zusätzlicher Abstellraum**
- **Frisch ausgemalt und klimatisiert**
- **Separate, voll ausgestattete Küche**
- **Fahrradraum und Waschküche im Haus**
- **Ruhige Traumgrünlage mit sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung**

LAGE & INFRASTRUKTUR

Die Ferrogasse im beliebten Währinger Stadtteil Gersthof vereint ruhiges Wohnen im Grünen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die Straßenbahnlinien **40 und 41** sowie die **Buslinie 10A** sind in nur **ca. 4 Gehminuten erreichbar**, die **Buslinie 42A** in **rund 5 Gehminuten**. Die **S-Bahn-Station Wien Gersthof (S45)** befindet sich **etwa 6 bis 7 Gehminuten entfernt** und gewährleistet eine schnelle Anbindung innerhalb Wiens.

Die **Wiener Innenstadt, insbesondere das Schottentor und die Universität Wien**, erreichen Sie mit den Straßenbahnlinien 40 oder 41 bequem und direkt **in rund 20 Minuten**. Auch **mit dem Auto** gelangen Sie in etwa **15 bis 20 Minuten ins Stadtzentrum**.

Zahlreiche Nahversorger, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken sowie Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der nahegelegene Türkenschanzpark und weitere Grünflächen bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Die Kombination aus **ruhiger Grünlage, hervorragender Infrastruktur und ausgezeichneter Verkehrsanbindung** macht diese Wohnadresse zu **einer der gefragtesten Wohnlagen Währings**.

FAZIT

Ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen: Diese stilvolle Wohnung vereint Großzügigkeit, Flexibilität und Wohnqualität auf höchstem Niveau. Großzügige Fensterfronten, ein traumhafter Blick ins Grüne sowie die perfekte Verbindung aus Ruhe und urbaner Lebensqualität machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für alle, die ein elegantes Zuhause in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens suchen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://mag-iur-diana-voskov.service.immo/registrieren/de) - <https://mag-iur-diana-voskov.service.immo/registrieren/de>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap