

Gartenwohnung in Bestlage Gersthof – 2 Balkone, Eigengarten und optional 2 Garagenplätze



Wohnküche

Objektnummer: 299522

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Herbeckstraße
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1996
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,39 m ²
Nutzfläche:	90,26 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Garten:	49,22 m ²
Heizwärmebedarf:	C 74,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	650.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	7.201,42 €
Betriebskosten:	180,76 €
USt.:	22,54 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Hanna Herzenstein

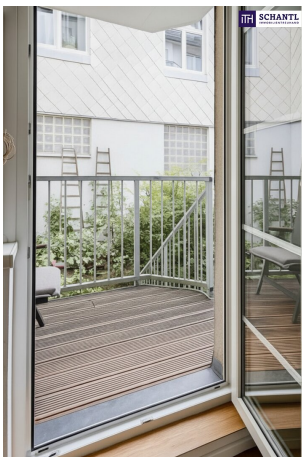
Schantl ITH Immobilien
Passauer Platz 6
1010 Wien

T +43 670 5070265
H +43 6643070009

Gerne stehe ich Ihnen für
Verfügung.

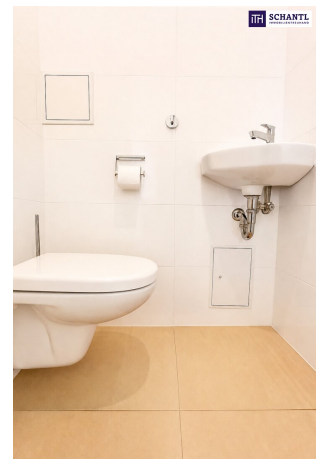


ngstermin zur





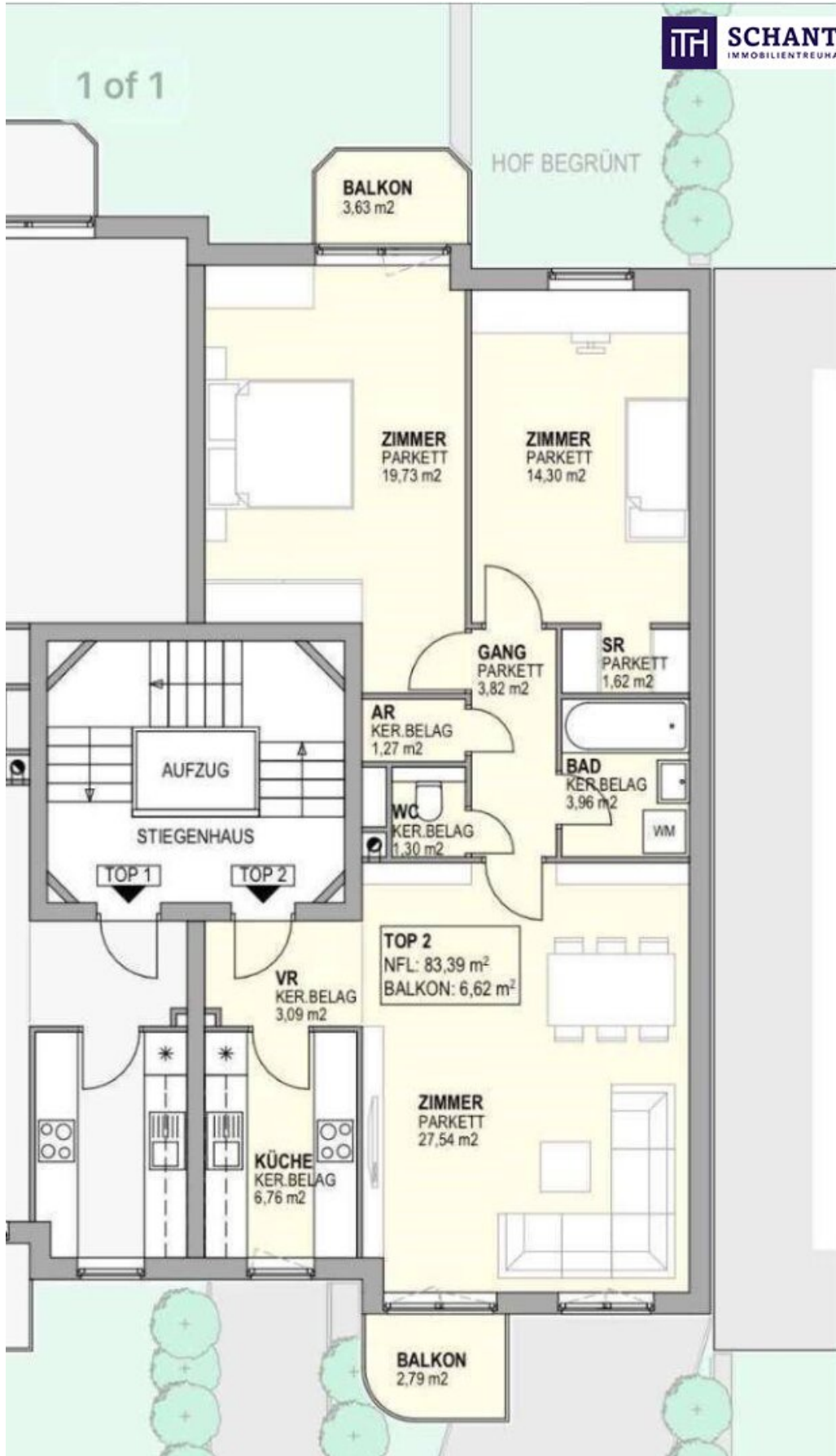








1 of 1



Objektbeschreibung

Gartenwohnung in Bestlage Gersthof – 2 Balkone, Eigengarten und optional 2 Garagenplätze

Highlights auf einen Blick:

- 1. Liftstock
- Ca. 84 m² Wohnfläche mit durchdachtem Grundriss
- Privater Garten mit ca. 49 m²
- Zwei Balkone mit Grünblick – einer gartenseitig, der zweite zur Herbeckstraße ausgerichtet
- Südseitiger Wohnbereich mit großzügiger Wohnküche
- Zwei Nordseitige Schlafzimmer mit Blick in den Garten
- Direkter Gartenzugang vom größeren Schlafzimmer über eine Außentreppe
- Lift, Kellerabteil, Wackküche & Fahrradraum vorhanden
- Gepflegter Neubau aus 1996
- Ruhige Grünlage nahe Türkenschanzpark & Gersthof
- **2 Garagenplätze können optional erworben werden**
- Sehr gute öffentliche Anbindung (Straßenbahn, S45, Bus)

Beschreibung:

Die Wohnung überzeugt mit einer besonders durchdachten Raumaufteilung: Vom Vorraum aus sind alle Räume zentral begehbar. Der helle Wohn- und Essbereich mit offen integrierter Küche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet Zugang zum straßenseitigen Balkon.

Die beiden Schlafzimmer sind ruhig zum Garten ausgerichtet. Das größere der beiden Zimmer verfügt über einen eigenen Balkon sowie einen direkten Zugang zum privaten Eigengarten, der über eine Außentreppe erreichbar ist – eine seltene und besonders charmante Lösung mit fast maisonetteartigem Wohngefühl.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein modernes Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC, einen Abstellraum sowie einen praktischen Schrankraum.

Die Wohnung präsentiert sich in gepflegtem Zustand und überzeugt mit Echtholzparkett, großzügigen Fensterflächen und einer harmonischen Verbindung aus Wohnkomfort und Natur.

Die Lage zählt zu den begehrtesten Wohngegenden Währings: ruhig, grün und dennoch hervorragend angebunden. Straßenbahn, Bus und die S45 sind bequem erreichbar. Türkenschanzpark, Sternwartepark sowie zahlreiche Cafés, Geschäfte und Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Größe Wohnung: ca. 83,39 m² + Balkon 1: 2,79 m² + Balkon 2: 3,63 m² + Garten ca 49 m²

Kaufpreis: € 650.000

2 Garagenplätze können optional erworben werden.

Verfügbar: 3 Monate ab Kauf

www.schantl-ith.at

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (falls vorhanden) etc...

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!

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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap