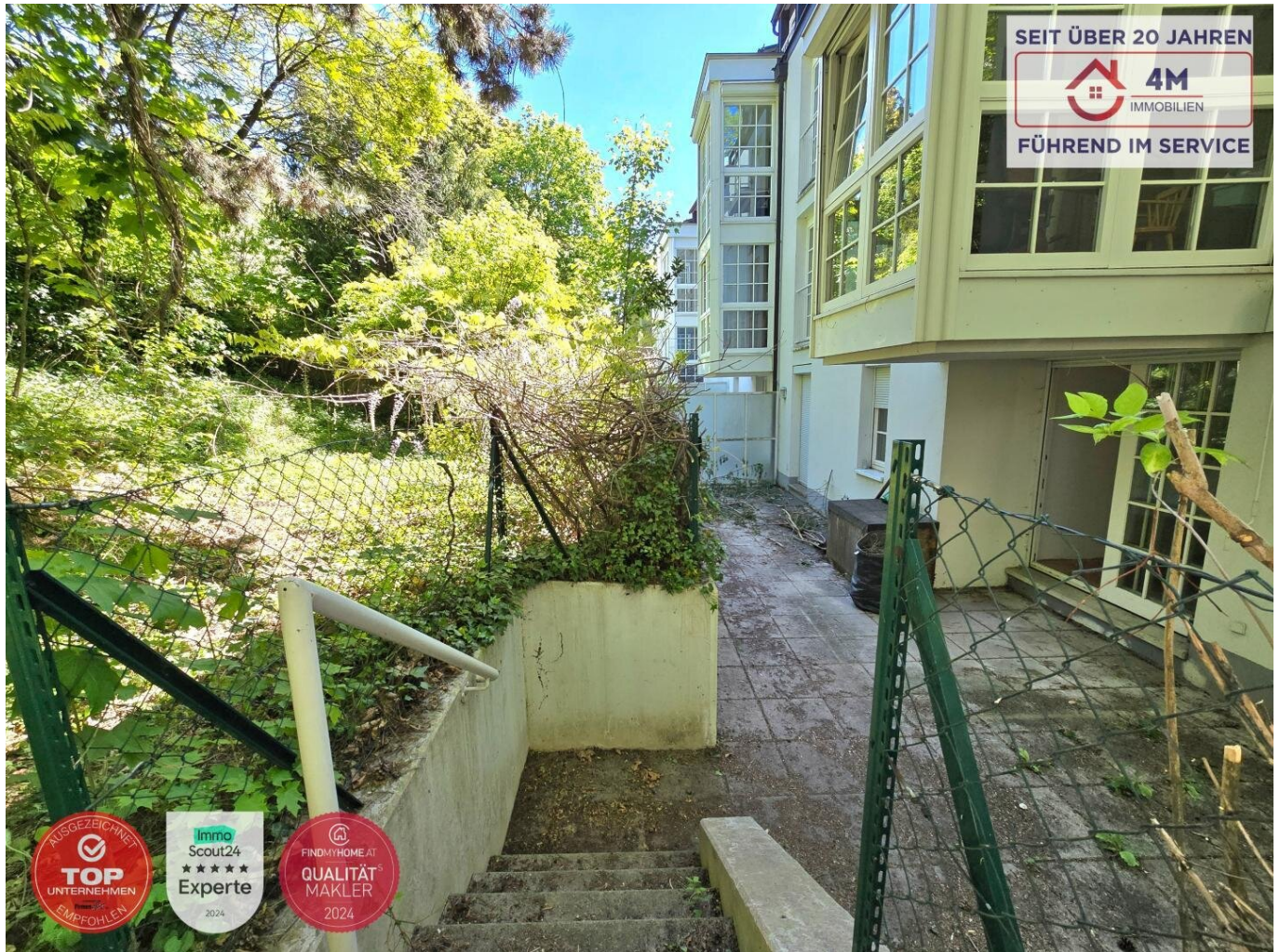


Neupreis! Charmante 3-Zimmer Terrassenwohnung mit großzügigem Privatgarten und Garage in der Gersthoferstraße



Objektnummer: 2142/22407

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gersthoferstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1997
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	150,00 m ²
Heizwärmebedarf:	43,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	545.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

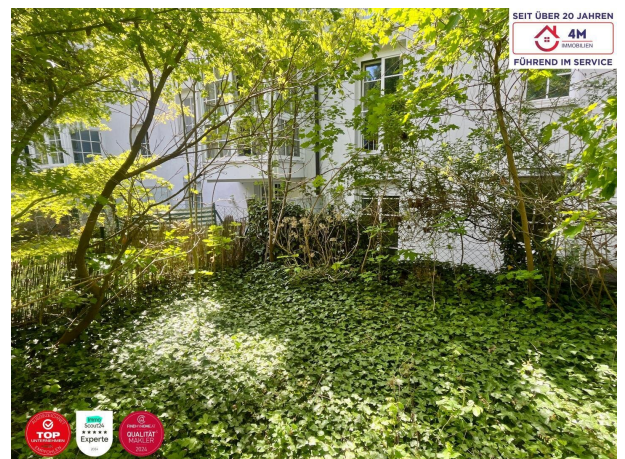
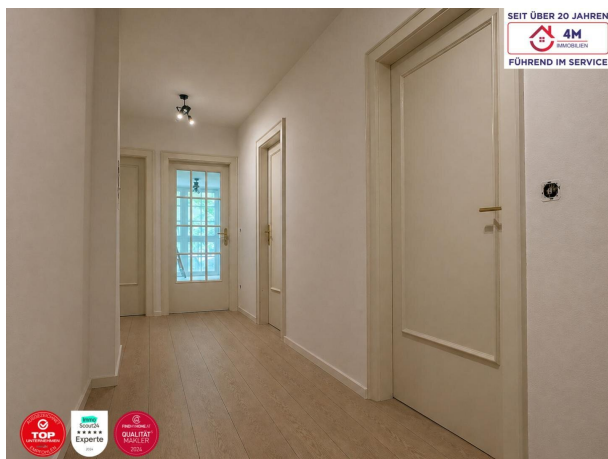
Ihr Ansprechpartner



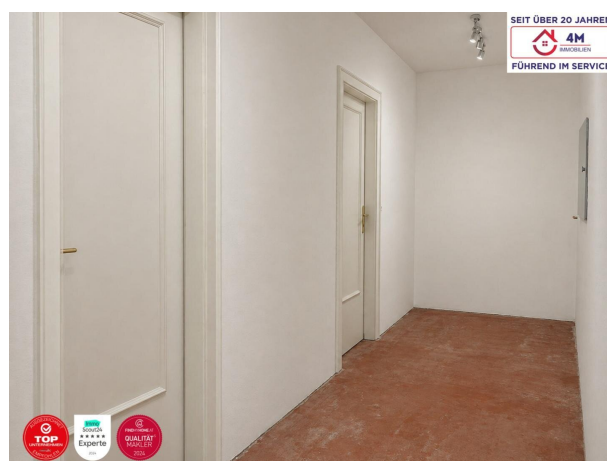
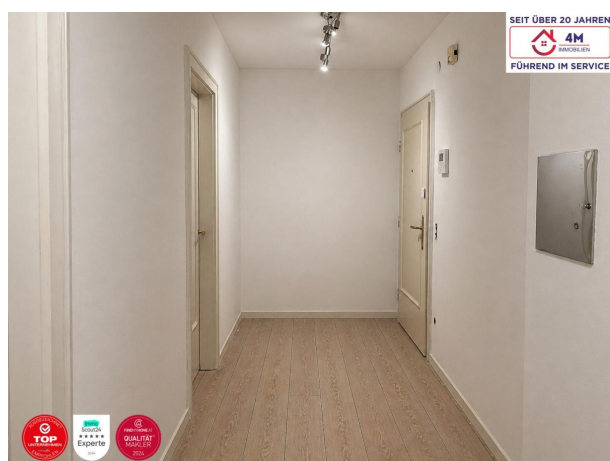
Ing. Dragan Cvetkovic, akad.IM

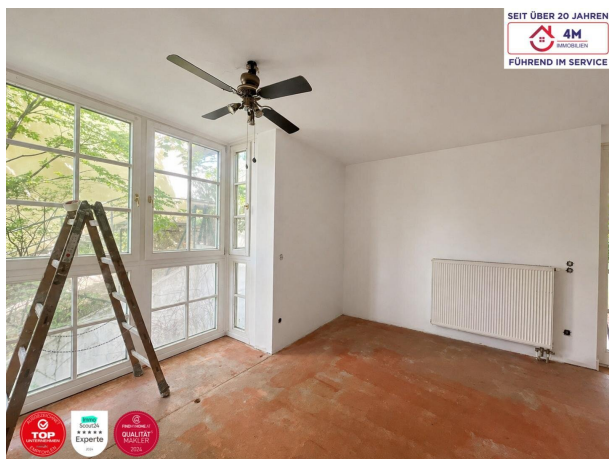
4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien, Margareten

T +4
H +4
Gerr
Verf









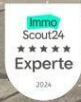




SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE



Objektbeschreibung

Eingebettet in eine der schönsten und grünsten Lagen des 18. Wiener Gemeindebezirks, Währing, erwartet Sie diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit einer ganz besonderen Wohnqualität. Hier verbinden sich urbanes Leben und ruhige Rückzugsmomente – ein Ort, an dem Sie ankommen und sich sofort zuhause fühlen.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die urbanes Wohnen mit einem privaten Grünbereich verbinden möchten.

Diese helle und elegante Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, eine großzügige Terrasse sowie einen privaten Garten.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, von dem aus alle Räume zentral begehbar sind. Dies sorgt für eine optimale Nutzung der Wohnfläche.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die vielseitig nutzbar sind – ob als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur 44 m² großen Terrasse. Von hier aus gelangen Sie in den privaten Garten, der mit 150 m² zum Entspannen und Verweilen im Grünen einlädt.

Die Einbauküche bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung.

Das Badezimmer wird zur Zeit saniert!

Ein im Haus gelegener PKW-Stellplatz ist im Kaufpreis enthalten.

Highlights der Wohnung:

- 3 Zimmer (2 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer)
- Großzügige Terrasse mit 44m², die vom Schlaf- und Wohnzimmer aus begehbar ist
- Privater Garten mit 150m²
- Zentrale Begehbarkeit aller Zimmer
- Einbauküche
- Separates Badezimmer und WC
- Ruhige und dennoch gut angebundene Lage im 18. Bezirk
- Elektrische Rolläden
- Garage

? Top Öffi-Anbindung

Nähe Bahnhof Gersthof (S45, Straßenbahn 40/41/9, Busse)

? Viel Grün in Gehweite

Nähe zum Türkenschanzpark – großer, beliebter Park

? Sehr gute Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés & Lokale entlang der Gersthofers Straße und Umgebung

?? Ruhige Wohngegend (Währing/Gersthof)

Klassisches Wiener „Grätzl“ mit eher entspannter Atmosphäre

In der Wohnung werden derzeit Sanierungsarbeiten durchgeführt. Die abgebildeten Fotos zeigen daher den voraussichtlichen Endzustand der Immobilie und wurden teilweise KI-gestützt visualisiert.

Fotos vom Badezimmer sind aktuell - Sanierungsarbeiten sind auf fürs Badezimmer gedacht!

Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen. Lassen Sie sich vom Charme und der Exklusivität dieser Wohnung einfangen.

VERKAUFEN AUCH SIE DERZEIT IHRE IMMOBILE?

Profitieren Sie von unserem umfassenden Service und unserer jahrzehntelangen Erfahrung! Durch unsere Partnerschaften mit einem Partneranwalt, Notar und einer Bank stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE rundum Betreuung.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN

Gerne senden wir nähere Informationen per E-Mail zu. Für Anfragen und weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Frau Vivien Hartwig unter der Telefonnummer +436769617449 oder per E-Mail unter hartwig@4m-immo.at zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <750m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap