

**Schöne 3-Zimmer-Wohnung mit verglaster
Innenhof-Loggia in exklusiver Lage in Wien Gersthof!**



Objektnummer: 2258/177

Eine Immobilie von MAXSTA Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	67,78 m ²
Nutzfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,98 m ²
Kaufpreis:	414.000,00 €
Betriebskosten:	185,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

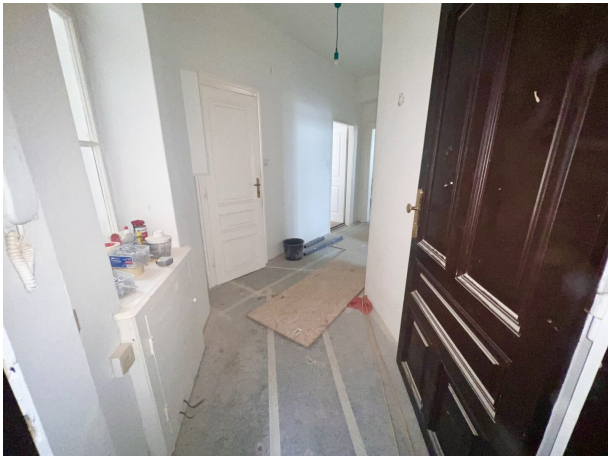
Ihr Ansprechpartner

Alexander Kalinowski

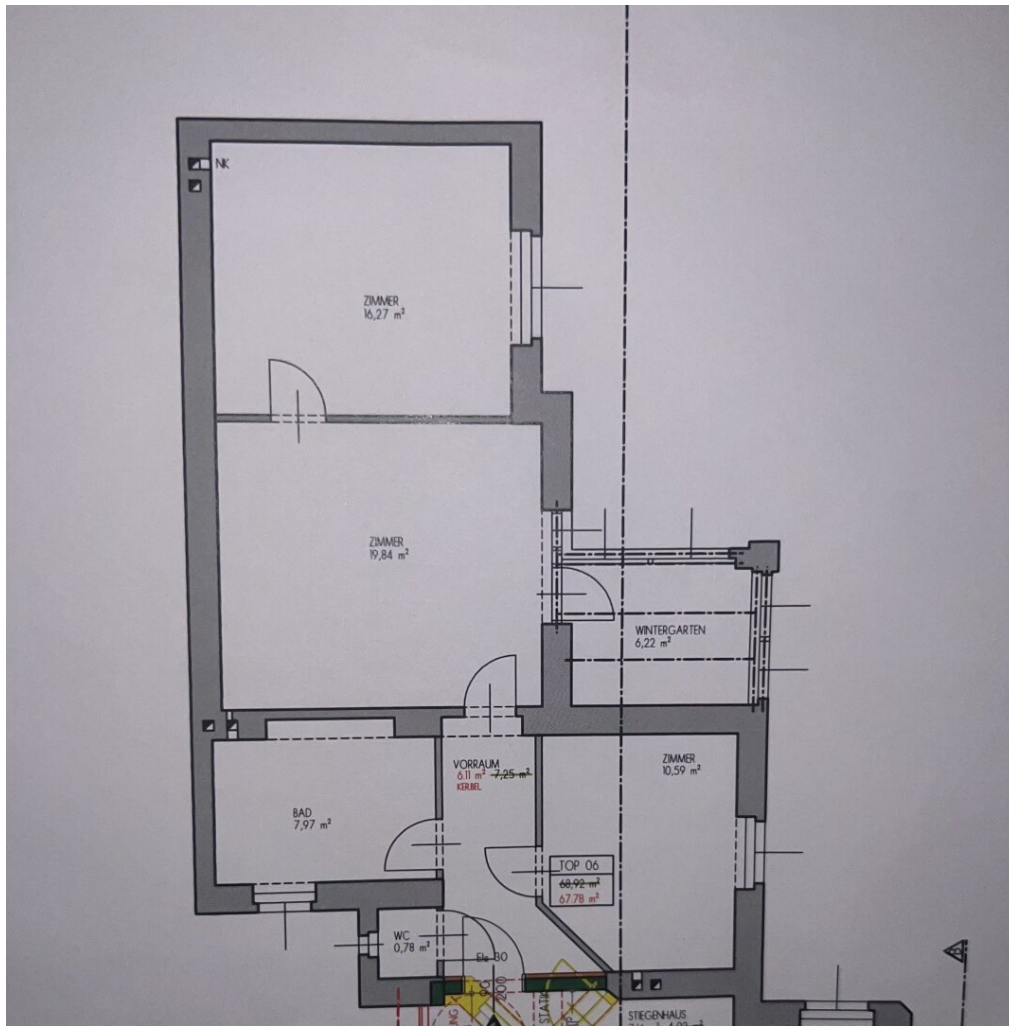
MAXSTA Immo GmbH
Dreherstraße 39
1110 Wien

T +4367761361090
H +4367761361090

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







Objektbeschreibung

In einer ruhigen Seitengasse des begehrten 18. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese geschmackvoll ausgestattete Altbauwohnung im Hochparterre zum Verkauf. Auf rund 73 m² verbindet die Wohnung durchdachte Raumplanung mit hochwertiger Ausstattung und urbaner Wohnqualität.

Bereits beim Betreten empfängt ein großzügiger Vorraum, der alle Räume zentral erschließt und für eine klare, funktionale Struktur sorgt.

Das Herzstück der Wohnung bildet die offene Wohnküche. Hier entsteht ein stimmiger Lebensraum für Kochen, Essen und Wohnen.

Zwei gut proportionierte Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das hofseitig ausgerichtete Zimmer garantiert angenehme Ruhe und Rückzug.

Besonders hervorzuheben ist das Master-Schlafzimmer mit integriertem Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne, WC, Doppelwaschbecken sowie Handtuchwärmer – ein privater Rückzugsbereich mit hohem Komfortanspruch.

Edles Eichenparkett unterstreicht den klassischen Altbaucharakter und sorgt für eine warme, hochwertige Wohnatmosphäre.

Highlights auf einen Blick:

- ca. 68 m² Wohnfläche
- 1 Stock
- 3 Zimmer
- Badezimmer (Dusche & Wanne)

- Separates WC
- 2 Ruhige Schlafzimmer zum Innenhof
- Hochwertiger Eichenparkett
- verglaste Innenhof Loggia (Westseitig)

die Wohnung wird geräumt und nach einer Grundreinigung übergeben.

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap