

Exklusives Dachgeschossjuwel in begehrter Gersthof-Lage – Absolute Ruhe und viel Potenzial



Objektnummer: 1751/285

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Wohnfläche:	91,40 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 187,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,34
Kaufpreis:	697.000,00 €
Betriebskosten:	370,77 €
Provisionsangabe:	

25.092,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



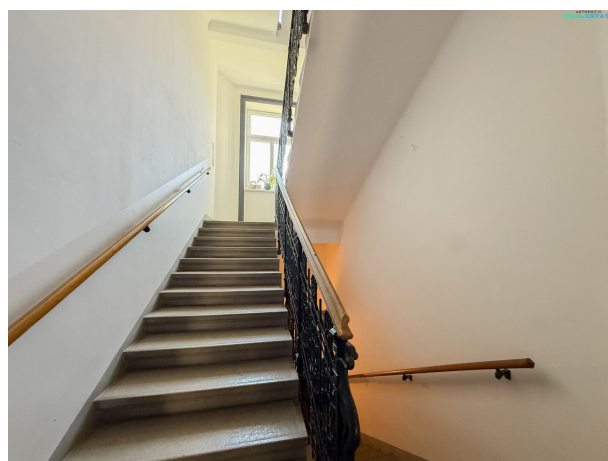
Andreas Putz

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG
1100 Wien

T +43664 3500 662
H +43664 3500 662

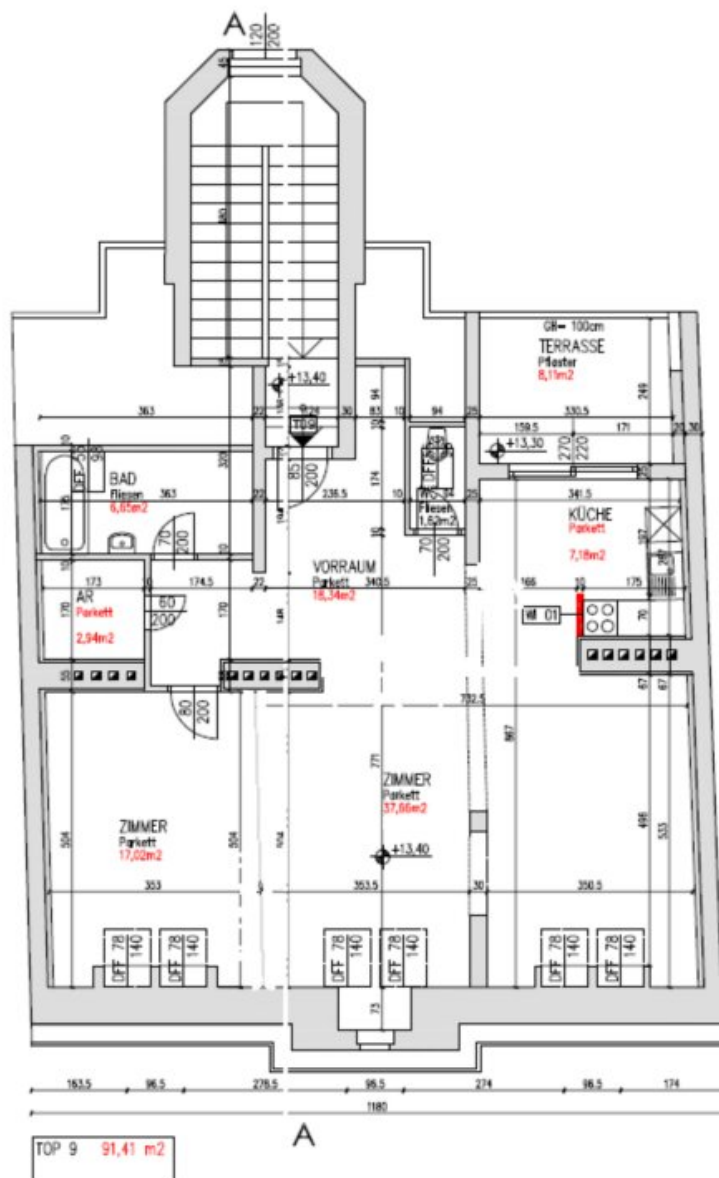








AUTHEN7IC
REAL ESTATE



DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen des 18. Bezirks, nahe dem beliebten Schaffberg, gelangt diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung zum Verkauf. Die Kombination aus absoluter Ruhelage, hervorragender Wohnqualität und der Nähe zu Weinbergen, Grünflächen sowie einer ausgezeichneten Infrastruktur macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit.

Mit einer Wohnfläche von **91,4 m²** bietet die Wohnung ein großzügiges Raumkonzept und befindet sich als **einzigste Wohnung im ausgebauten Dachgeschoss** – maximale Privatsphäre und ein besonderes Wohngefühl sind somit garantiert.

Das Herzstück der Wohnung ist die helle, offen gestaltete Wohnküche mit direktem Zugang zum rund **8 m² großen Balkon**, der in den ruhigen Innenhof ausgerichtet ist und zum Entspannen einlädt. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein geräumiges Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Ein besonderer Vorteil: Durch den großzügigen Grundriss besteht die Möglichkeit, die Wohnung mit überschaubarem Aufwand in eine **3-Zimmer-Wohnung** umzubauen und so den Wohnraum optimal an individuelle Bedürfnisse anzupassen.

Die Lage rund um den Schaffberg zählt zu den gefragtesten Wohngegenden Wiens. Hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort. Spaziergänge durch die Weinberge, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sowie die ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten sorgen für eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität.

Highlights auf einen Blick:

- 91,4 m² Wohnfläche
- Einzige Wohnung im ausgebauten Dachgeschoss
- Großzügige offene Wohnküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Separates WC
- Abstellraum
- Ca. 8 m² Balkon in den ruhigen Innenhof

- Absolute Ruhelage
- Begehrte Wohnlage nahe Schaffberg
- Möglichkeit zur Schaffung einer 3-Zimmer-Wohnung
- Viel Privatsphäre

Hinweis: Die Wohnung befindet sich im **4. Stock (Dachgeschoss)**. **Ein Lift ist nicht vorhanden.**

Diese Immobilie eignet sich ideal für alle, die eine außergewöhnliche Wohnung in einer der schönsten Lagen des 18. Bezirks suchen und den besonderen Charme eines exklusiven Dachgeschosses zu schätzen wissen.

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://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Bank <1.000m

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