Wohnen über den Dächern von Gersthof!



Objektnummer: 7939/2300163043

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1928
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	91,40 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	55,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 166,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,26
Kaufpreis:	624.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Max Haberich

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410038





















Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!



Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

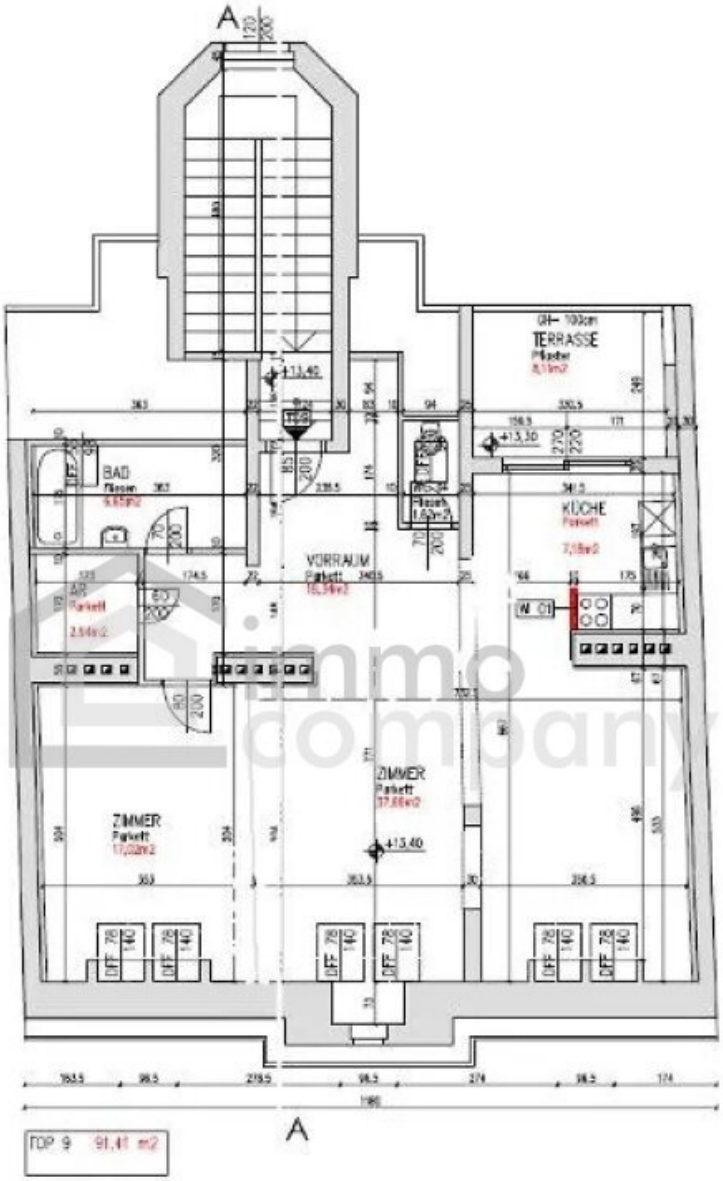
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at



TOP 9 91,41 m2

DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Dachgeschosswohnung im 18. Bezirk vereint Wohnkomfort, Helligkeit und eine besonders angenehme Atmosphäre über den Dächern Wiens!

- Helle Dachgeschosswohnung mit großzügigem Raumgefühl in begehrter Lage von Währing
- Wohnfläche 91 m² inklusive optimaler Raumaufteilung
- Private Dachterrasse mit 8,1 m² und angenehmer Rückzugsmöglichkeit im Freien
- Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- Hervorragender Zustand, sofort bezugsbereit nach Vereinbarung
- Funktionale Einbauküche mit direktem Terrassenzugang
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Dachflächenfenster
- Abstellraum, derzeit als begehbare Garderobe genutzt
- Attraktive Altbau-Liegenschaft in ruhiger Wohnlage
- Lifteinbau möglich
- großzügiger Keller (ca. 50 m²) mit Wasseranschluss

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und wird durch zahlreiche Dachflächenfenster mit natürlichem Tageslicht durchflutet. Die offen gestaltete Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bietet direkten Zugang zur sonnigen Terrasse. Die Wohnung präsentiert sich gepflegt und geschmackvoll eingerichtet, wodurch ein sofortiges Wohlfühlambiente entsteht. Separate Wohn-, Schlaf- und Essbereiche ermöglichen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Singles, Paare oder für die Kombination von Wohnen und Homeoffice. Das Badezimmer verfügt sowohl über eine Badewanne als auch eine Dusche und wird durch ein Dachflächenfenster natürlich belichtet. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Vorraum sowie einen praktischen Abstellraum, der aktuell als begehbare Garderobe genutzt wird. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Altbaus und bietet ein ruhiges Wohngefühl mit besonderem Charme.

Nach Wunsch und Notwendigkeit kann ein Lift eingebaut werden. Der Keller ist mit 50-60 m² großzügig geschnitten, verfügt über einen Wasseranschluss sowie WC und hat das Potenzial, für mehr als nur zur Lagerung genutzt zu werden!

Die Wohnung liegt in einer der gefragtesten Wohngegenden des 18. Wiener Gemeindebezirks und verbindet urbanes Leben mit hoher Wohnqualität. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ermöglicht eine rasche Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt, insbesondere durch die nahegelegene Straßenbahnlinie 40 sowie S 45 Gersthof. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorger, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Darüber hinaus laden gemütliche Cafés, Restaurants und die zahlreichen Grünflächen des Bezirks zu Freizeit- und Erholungsaktivitäten ein. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, hervorragender Infrastruktur und dem besonderen Flair von Währing macht diese Immobilie zu einer attraktiven Wohnadresse für anspruchsvolle Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

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