

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Garagenplatz nahe Türkenschanz- und Sternwartepark



Südwestseitige Hausansicht und Lage der Loggia

Objektnummer: 95569

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1987
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,30 m ²
Heizwärmebedarf:	C 76,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,42
Kaufpreis:	690.000,00 €
Betriebskosten:	324,06 €
Sonstige Kosten:	121,76 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karin Hanika

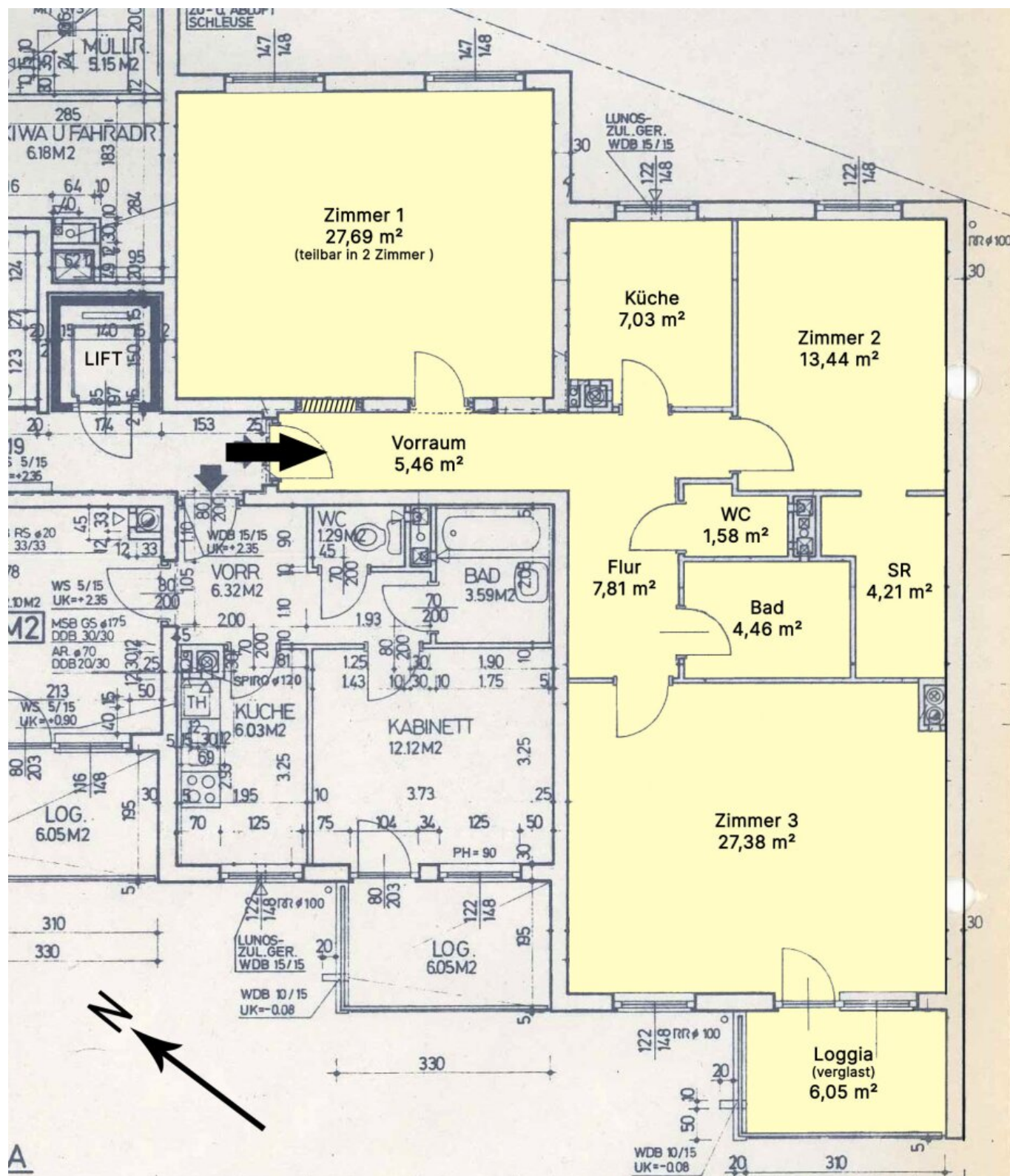
Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien











Objektbeschreibung

Diese großzügige Wohnung liegt in einem 1987 errichteten Wohnhaus in begehrter Lage von Gersthof, im Grenzgebiet von Währinger Cottage- und Türkenschanzviertel. Sternwartepark und Türkenschanzpark sind nur etwa 300 Meter entfernt. Die Kombination aus Grünflächen, ruhigen Wohnstraßen und guter Infrastruktur macht diese Adresse besonders attraktiv.

Großzügiger Grundriss mit Gestaltungsspielraum: Die Wohnung bietet über 105 m² Wohnfläche, drei große Zimmer, eine separate Küche, Vorraum und Flur sowie Bad und separates WC. Das besonders großzügige Zimmer wurde ursprünglich aus zwei Räumen zusammengelegt und ließe sich durch eine neue Trennwand und die Entfernung des Vorzimmersverbau wieder teilen. Das zweite Zimmer verfügt über einen eigenen Schrankraum. Das dritte Zimmer bietet direkten Zugang zur verglasten Loggia mit Isolierglas-Schiebefenster und Rollläden.

Nahversorgung und Verkehrsanbindung: Supermärkte wie BILLA und SPAR Gourmet, Bäckereien und weitere Geschäfte sind bequem erreichbar. Der Verkehrsknotenpunkt Gersthof liegt etwa fünf Gehminuten entfernt und bietet Anbindungen mit der S-Bahn S45, mehreren Straßenbahnlinien sowie der Buslinie 10A. Kindergärten und Volksschulen befinden sich ebenfalls in der nahen Umgebung.

Ausstattung: Fischgrätparkett in den Wohnräumen, Holzküche mit Markeneinbaugeräten, zwei- bzw. teilweise dreifach isolierverglaste Fenster, Innenjalousien, teilweise Insektenschutzgitter sowie zusätzliche Rollläden. Eine Vaillant-Kombitherme sorgt für Heizung und Warmwasser; die Abgasprüfung wurde im September 2026 erfolgreich durchgeführt. Im Wohnzimmer ist ein Split-Klimagerät vorhanden.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, teilweise jedoch nicht mehr zeitgemäßen Zustand und bietet daher Potenzial zur individuellen Modernisierung.

Zusätzlicher Komfort: Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil und ein Garagenplatz, beide mit dem Lift erreichbar. Den Hausbewohnern stehen außerdem eine Waschküche mit Münzautomat, ein Trockenraum und ein Hobbyraum mit Ausgang auf eine kleine Terrasse zur Verfügung.

Eine großzügige Wohnung in gefragter Grünlage – mit viel Platz, flexibler Raumgestaltung und hervorragender Infrastruktur.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap