WOHNEN, WO WIEN AM SCHÖNSTEN IST – SONNIGER UND RUHIGER WOHNTRAUM MIT SÜDBALKON



Objektnummer: 2625

Eine Immobilie von Immobilien Rabas

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Baujahr:	2001
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	107,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 55,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaufpreis:	998.000,00 €
Betriebskosten:	263,35 €
USt.:	34,18 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ursula Rabas

Immobilien Rabas
Brünnlbadgasse 6 / Top 15
1090 Wien

T +43 676 5285527

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













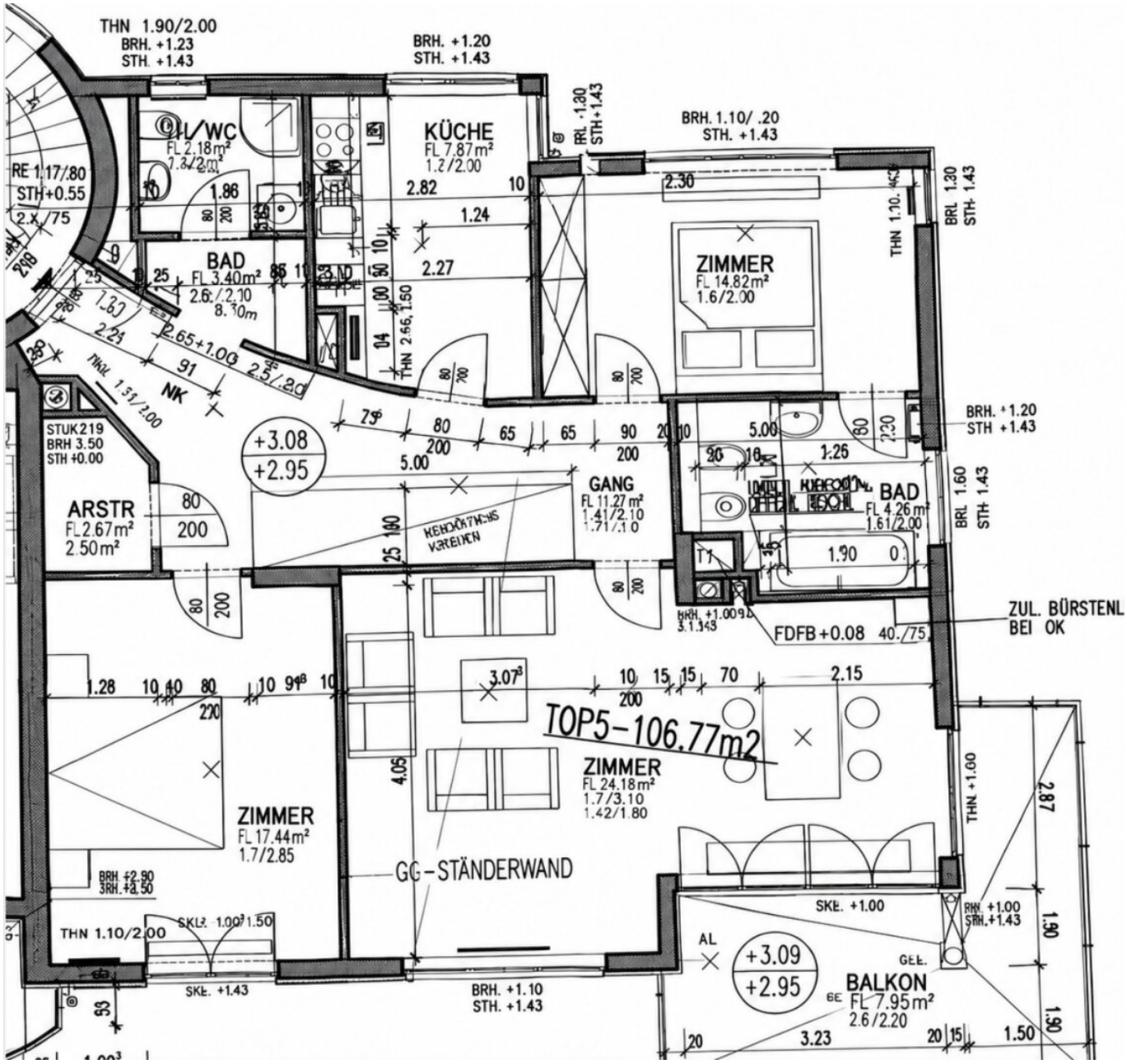











THN 1.90/2.00
BRH. +1.23
STH. +1.43
BRH. +1.20
STH. +1.43
WC
FL 2.18m²
1.8/2.m²
KÜCHE
FL 7.87m²
1.2/2.00
BRH. 1.10/ .20
STH. +1.43
BAD
FL 3.40m²
2.6/2.10
8.30m
ZIMMER
FL 14.82m²
1.6/2.00
NK
STUK219
BRH 3.50
STH +0.00
+3.08
+2.95
GANG
FL 11.27m²
1.41/2.10
1.71/1.10
BRH. +1.20
STH +1.43
BAD
FL 4.26m²
1.61/2.00
ARSTR
FL 2.67m²
2.50m²
ZUL. BÜRSTENL
BEI OK
FDFB +0.08
TOP5-106.77m2
ZIMMER
FL 24.18m²
1.7/3.10
1.42/1.80
ZIMMER
FL 17.44m²
1.7/2.85
GG-STÄNDERWAND
BRH +2.90
STH +2.50
THN 1.10/2.00
SKL. +1.43
BRH. +1.10
STH. +1.43
SKL. +1.00
+3.09
+2.95
BALKON
FL 7.95m²
2.6/2.20
THN +1.00
STH.+1.43

Objektbeschreibung

EIN ZUHAUSE, DAS GROSSZÜGIGKEIT, WOHNKOMFORT UND EINE DER BEGEHRTESTEN WOHNLAGEN WIENS AUF ANGENEHME WEISE VERBINDET: DIESE SONNIGE 3-ZIMMER-WOHNUNG IM 18. BEZIRK BIETET AUF RUND 107 M² WOHNFLÄCHE UND EINEM 20 M² GROSSEN BALKON VIEL RAUM ZUM LEBEN UND WOHLFÜHLEN. EIN BESONDERES HIGHLIGHT IST DER SONNIGE, SÜDSEITIG AUSGERICHTETE BALKON, DER MIT SEINEM HERRLICHEN GRÜN- UND FERNBLICK BEGEISTERT UND EIN STÜCK LEBENSQUALITÄT INS FREIE BRINGT.

Highlights und Aufteilung auf einen Blick

- Lage!!!
- ruhig und hell
-
-
- ca. 107 m² Wohnfläche
- ca. 20 m² Balkon mit Markise, südseitig ausgerichtet mit Grünblick
- großzügiger Wohn-, Essbereich
- 2 weitere gut geschnittene, helle Zimmer (1 Zimmer hat ein En-Suite-Badezimmer)
- Einbauküche; Dunstabzug direkt in den Kamin
- 2 Badezimmer (eines mit Wanne, Toilette und Bidet, das zweite mit Dusche, Toilette

und Waschmaschinenanschluss)

- 1 Abstellraum mit Safe, ca. 2,45 m²
- Klimaanlage
- Großes Kellerabteil, ca. 12 m² mit Strom
- Garagenplatz im Haus (Kaufpreis für die Garage: EUR 80.000,-- nicht im Kaufpreis enthalten)

Die Wohnung befindet sich in der 1. Etage eines gepflegten Wohnhauses und ist bequem mit dem Personenaufzug erreichbar. Schon beim Betreten eröffnet sich ein großzügiges Wohngefühl, das Raum für persönliche Entfaltung und ein harmonisches Miteinander bietet. Der Wohnbereich lädt dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen, entspannte Stunden zu genießen und schöne Momente mit Familie und Freunden zu verbringen. Hochwertige Parkettböden verleihen den Räumen eine warme, zeitlose Eleganz, während die bereits vorhandene Einbauküche den Wohnkomfort auf praktische Weise ergänzt. Die Zentralheizung sorgt zu jeder Jahreszeit für ein angenehmes Wohnklima.

EIN PLATZ AN DER SONNE – IHR PRIVATER RÜCKZUGSORT

Ein ganz besonderes Schmuckstück dieser Wohnung ist der großzügige, südseitig ausgerichtete Balkon mit rund 20 m². Hier entfaltet sich ein Wohngefühl, das man in der Stadt besonders zu schätzen weiß: viel Sonne und Ruhe. Ob ein gemütliches Frühstück unter freiem Himmel, entspannte Nachmittagsstunden mit einem guten Buch oder ein Glas Wein in der Abendsonne – dieser besondere Platz lädt dazu ein, den Moment zu genießen und den Wohnraum auf natürliche Weise ins Freie zu erweitern.

Auch im Hinblick auf Komfort und Alltagstauglichkeit überzeugt die Wohnung mit einer durchdachten Ausstattung. Zwei Badezimmer sowie zwei separaten Toiletten bieten angenehme Flexibilität und viel Komfort – besonders im täglichen Miteinander. Beide Badezimmer verfügen über ein Fenster und somit über natürliches Tageslicht. Eines davon ist zusätzlich mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet und bietet damit die Möglichkeit, den Tag ganz nach den eigenen Bedürfnissen zu beginnen oder ausklingen zu lassen.

Ein eigener Garagenplatz macht dieses attraktive Wohnangebot komplett und bietet einen

wertvollen Komfortvorteil im urbanen Alltag. Die gepflegte Beschaffenheit der Wohnung schafft beste Voraussetzungen für einen angenehmen Einzug und lässt zugleich genügend Freiraum, um dem neuen Zuhause eine ganz persönliche Note zu verleihen.

Gersthof/Türkenschanzpark – eine Wohnlage mit besonderem Charme

Der 18. Wiener Gemeindebezirk zählt zu den beliebten Wohngegenden Wiens und verbindet eine angenehme, gewachsene Wohnatmosphäre mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die Umgebung bietet alles, was das tägliche Leben angenehm macht: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken und medizinische Einrichtungen befinden sich in gut erreichbarer Nähe.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung überzeugt: Bus, Straßenbahn und Bahnhof ermöglichen eine bequeme Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie in andere Bezirke. Kindergärten, Schulen, weiterführende Bildungseinrichtungen und Universitäten ergänzen das vielfältige Angebot der Umgebung.

Resümee

Diese Wohnung vereint beste Lage, eine großzügige Wohnfläche, eine komfortable Raumaufteilung, einen sonnigen Südbalkon mit schönem Grün- und Fernblick sowie einen eigenen Garagenplatz. Eine attraktive Kombination für alle, die großzügiges Wohnen in einer der schönsten Wohngegenden Wiens schätzen und urbanen Komfort mit einem angenehmen Wohngefühl verbinden möchten.

Kaufpreis & Nebenkosten

Wohnung: EUR 998.000,--

Garagenplatz: EUR 80.000,--

Käuferprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Die Provision ist selbstverständlich **nur bei erfolgreichem Abschluss eines Kaufvertrages** zu bezahlen.

Wir freuen uns auf Ihre Besichtigung!

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie gerne:

Ursula Rabas

IMMOBILIEN RABAS

Tel.: 0676 5285527

E-Mail: immobilien@rabas.wien

Rechtliche Hinweise

Wir sind ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren, die uns vom Verkäufer bzw. Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Sämtliche Angaben beruhen ausschließlich auf den uns vom Verkäufer bzw. Vermieter übermittelten Informationen. Für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben übernehmen wir keine Gewähr.

Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung des Immobilienmaklers bzw. des Verkäufers/Vermieters nicht gestattet.

Im Falle des Abschlusses eines Kaufvertrages sind die anfallenden Nebenkosten, insbesondere **Grunderwerbsteuer, gerichtliche Eintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten sowie allfällige Kosten im Zusammenhang mit einer Finanzierung**, vom Käufer zu tragen.

Es wird ausdrücklich auf die Geltung der **Nebenkostenübersicht** hingewiesen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap