Wunderschöne Altbauwohnung mit ruhigem Balkon bei U3 Hütteldorfer Straße

Objektnummer: 28470

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gurkgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1906
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	76,32 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 157,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 3,99
Kaufpreis:	385.000,00 €

Provisionsangabe:

13.860,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Danja Dieringer

ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien

ESTINA
IMMOBILIEN

ESTINA
IMMOBILIEN

EST NA
IMMOBILIEN

ESTINA
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine charmante **3-Zimmer-Altbauwohnung** mit Balkon im Herzen des 14. Bezirks.

Diese liebevoll gepflegte Altbauwohnung in der Gurkgasse überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer Wohnfläche von ca. 76 m². Ergänzt wird das Angebot durch einen gemütlichen, **südlich ausgerichteten Balkon** mit ca. 3 m², der ideale Voraussetzungen zum Entspannen und Genießen sonniger Stunden bietet.

Die Wohnung verfügt über zwei **getrennt voneinander begehbare Schlafzimmer** und eignet sich dadurch ideal für Jungfamilien, Paare mit Homeoffice-Bedarf oder auch als WG. Der klassische **Altbau-Charme - Flügeltüren, Kasettentüren & Fischgrätparkett -** sorgt gemeinsam mit der funktionalen Aufteilung für ein angenehmes Wohngefühl.

Das **Badezimmer mit Badewanne** lädt zum Entspannen ein, während das separate WC sowie der einladende Vorraum mit Zugang zum Balkon zusätzlichen Komfort bieten.

Die ausgezeichnete Lage bietet eine perfekte Kombination aus urbaner Infrastruktur und optimaler Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die U3-Station Hütteldorfer Straße ist in nur ca. 2 Minuten fußläufig erreichbar – von dort gelangt man in rund **15 Minuten direkt zum Stephansplatz**.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs und Freizeitangeboten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch **Schulen, Kindergärten sowie das Universitäts-Sportzentrum Schmelz (USZ)** befinden sich in direkter Nähe.

Naherholungsgebiete wie der Lainzer Tiergarten sowie die Nähe zu Schloss Schönbrunn laden zu Ausflügen ins Grüne ein – perfekt für Familien, Sportbegeisterte und Erholungssuchende.

Lage und Infrastruktur

Die **Hütteldorfer Straße** bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Das Einkaufszentrum **Auhof Center mit Ärztezentrum** und Kino ist nur wenige Autominuten entfernt. **Kindergärten, Volksschulen** sowie das **Universitäts-Sportzentrum Schmelz (USZ)** befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch die **U-Bahn-Linie U3**, Station Hütteldorfer Straße, und die **Straßenbahnlinie 49** sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt. Unweit liegen auch **Erholungsgebiete** wie das **Landschaftsschutzgebiet Penzing**, **Schloss Schönbrunn** und der **Lainzer Tiergarten** mit ihren ausgedehnten Gärten.

Kosten:

Kaufpreis: € 385.000,00

Provision: € 13.860,00 inkl. 20% USt.

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Danja Dieringer** unter **dieringer@estina.at** oder mobil unter **0676 344 95 19.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.