ALTBAUCHARME MIT BALKON – Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit Lift & ruhiger Hoflage | PROVISIONSFREI



Objektnummer: 508

Eine Immobilie von Herztraum Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gurkgasse 57
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	43,14 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	112,24 €
USt.:	15,37 €

Ihr Ansprechpartner



Tim Rauter

Herztraum Immobilientreuhand GmbH
Schottenring 16 / 3.OG
1010 Wien

T +43 676 44 59 665
H +43 676 44 59 665

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











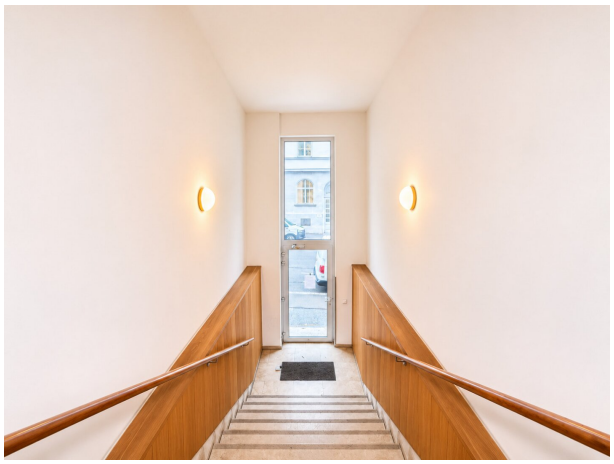










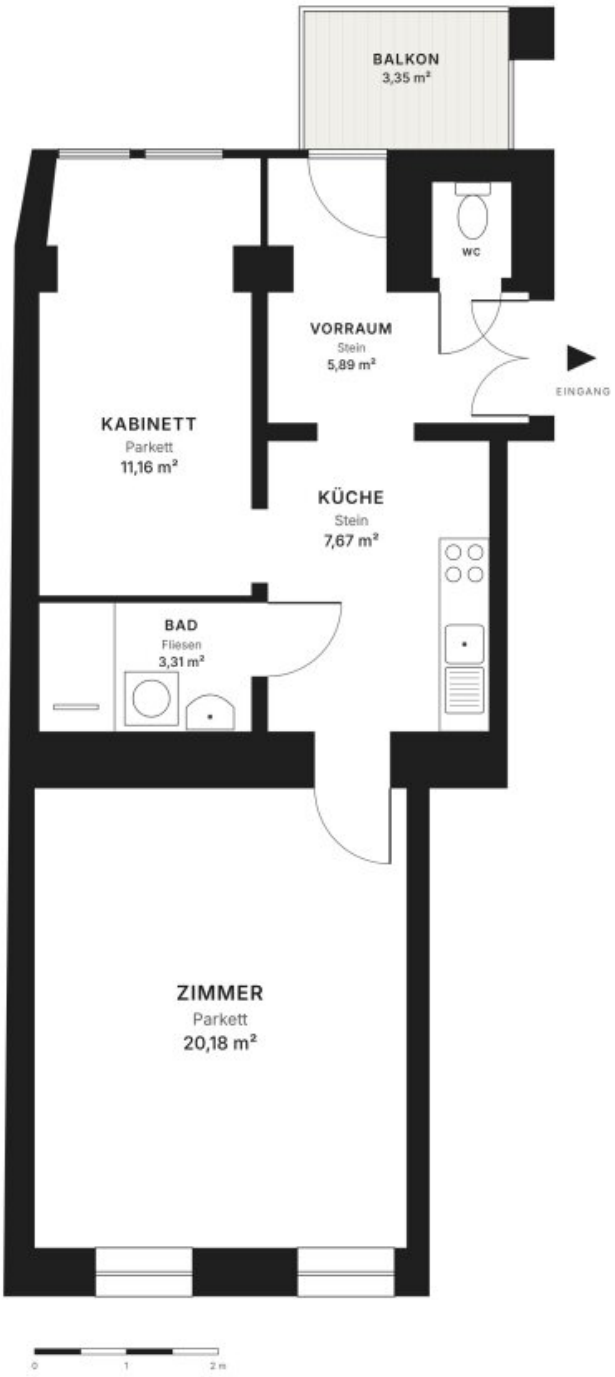




TOP 18

WOHNNUTZFLÄCHE
43,14 m²

BALKON
3,35 m²



Objektbeschreibung

ALTBAUCHARME MIT BALKON | Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit Lift & ruhiger Hoflage

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- **Wohnnutzfläche:** 43,14 m²
- **Balkon:** 3,35 m² zum ruhigen Innenhof
- **Zimmer:** 2
- **Stockwerk:** 2. Obergeschoss mit Lift
- **Ausrichtung:** Nord-Süd
- **Wohnzimmer:** Großzügig und südseitig ausgerichtet
- **Schlafzimmer:** Hofseitig mit beeindruckender Verglasung
- **Küche:** Separat mit vorhandener Einbauküche
- **Badezimmer:** Mit Badewanne
- **WC:** Separat
- **Heizung:** Gasetagenheizung
- **Zustand:** Gepflegt und sofort bezugsfertig
- **Verfügbarkeit:** Bestandsfrei
- **Gebäude:** Gepflegter Wiener Altbau mit schönem Stiegenhaus

DIE WOHNUNG

In der Gurkgasse 57, im beliebten 14. Wiener Gemeindebezirk, erwartet Sie diese charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung mit einer Wohnnutzfläche von 43,14 m² und einem hofseitigen Balkon mit 3,35 m².

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines ausgesprochen gepflegten Altbaus mit

schönem Stiegenhaus und Lift.

Besonders attraktiv ist die Süd-Nord-Ausrichtung: Das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit rund 20 m² ist zur wenig befahrenen Gurkgasse ausgerichtet. Das Schlafzimmer hingegen liegt angenehm ruhig zum Innenhof und begeistert mit einer außergewöhnlich großzügigen Verglasung, die für ein offenes und freundliches Wohngefühl sorgt.

Der direkt angrenzende Balkon bietet einen gemütlichen Rückzugsort im Freien – ideal für einen Kaffee am Morgen oder entspannte Stunden nach einem langen Tag.

Die separate Küche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet. Ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie ein Vorraum vervollständigen die durchdachte Raumaufteilung.

Die Wohnung befindet sich in einem **gepflegten, sofort bezugsfertigen Zustand** und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

LAGE & INFRASTRUKTUR

Die Gurkgasse überzeugt durch ihre angenehme Wohnlage im 14. Bezirk und eine ausgezeichnete Infrastruktur.

- Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorger im näheren Umfeld
- Gute öffentliche Verkehrsanbindung
- Restaurants, Cafés und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Umgebung
- Wenig befahrene Wohnstraße
- Ruhiger Innenhof mit hofseitigem Schlafzimmer und Balkon

MONATLICHE KOSTEN

Betriebskosten

Liftkosten

Reparaturrücklage

Gesamt

Stand der Reparaturrücklage des Hauses per 27.10.2026: 36.753,00 €

INFORMATION

Wir erlauben uns, der guten Ordnung halber darauf hinzuweisen, dass beim Erwerb folgende Nebenkosten anfallen:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Eintragungsgebühr
- Kosten für die Errichtung, treuhänderische Durchführung und grundbücherliche Abwicklung des Kaufvertrags

KONTAKT

Tim Rauter, MBA

tim@herztraum.at · +43 676 44 59 665

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <125m

Apotheke <150m
Klinik <75m
Krankenhaus <1.425m

Kinder & Schulen
Schule <225m
Kindergarten <125m
Universität <850m
Höhere Schule <1.150m

Nahversorgung
Supermarkt <100m
Bäckerei <50m
Einkaufszentrum <675m

Sonstige
Geldautomat <75m
Bank <75m
Post <375m
Polizei <625m

Verkehr
Bus <75m
U-Bahn <150m
Straßenbahn <50m
Bahnhof <75m
Autobahnanschluss <4.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap