Drei Zimmer, zwei Balkone und eigener Garten in Gersthof + optional 2 Garagenplätze



Objektnummer: 2507/44

Eine Immobilie von Herzenstein Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Herbeckstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Baujahr:	1996
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,39 m²
Nutzfläche:	90,26 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Garten:	49,22 m²
Heizwärmebedarf:	C 74,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	650.000,00 €
Kaufpreis / m²:	7.201,42 €
Betriebskosten:	180,76 €
USt.:	22,54 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

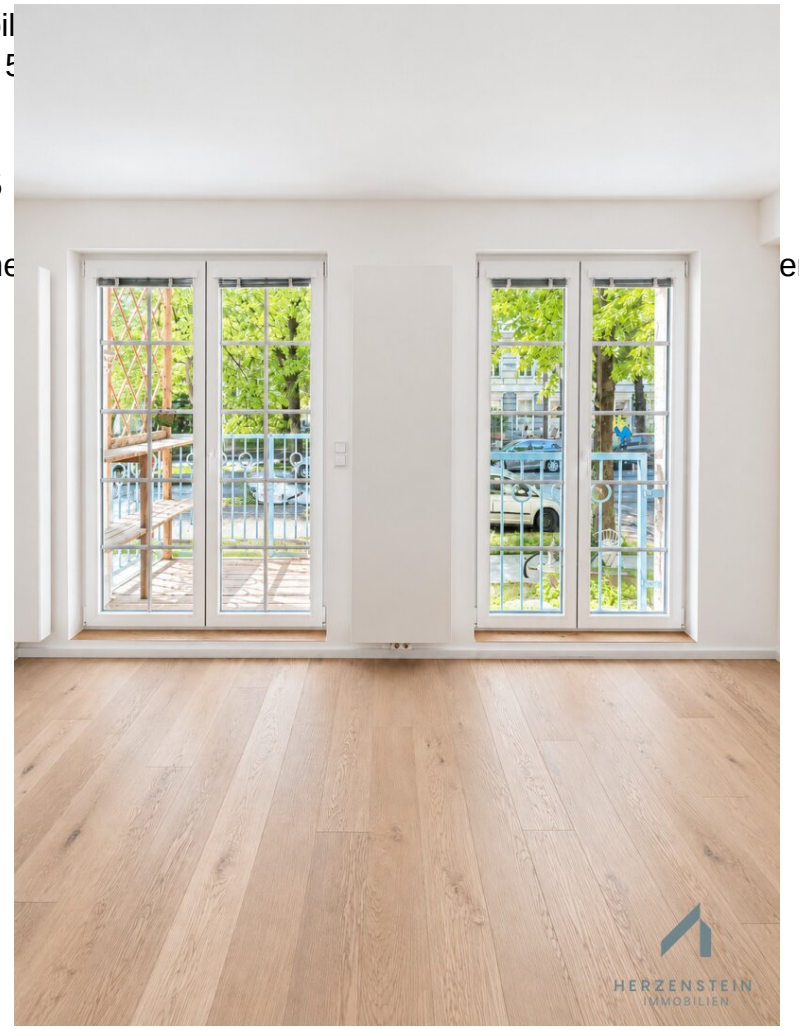


Mag. Hanna Herzenstein

Herzenstein Immobil
Seitenstettengasse 5
1010 Wien

T +43 670 5070265

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.





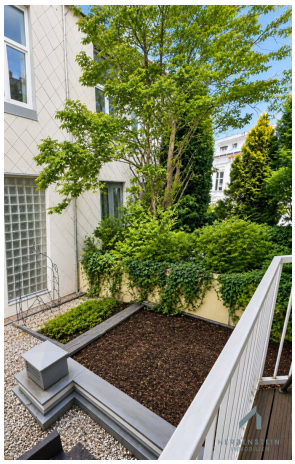














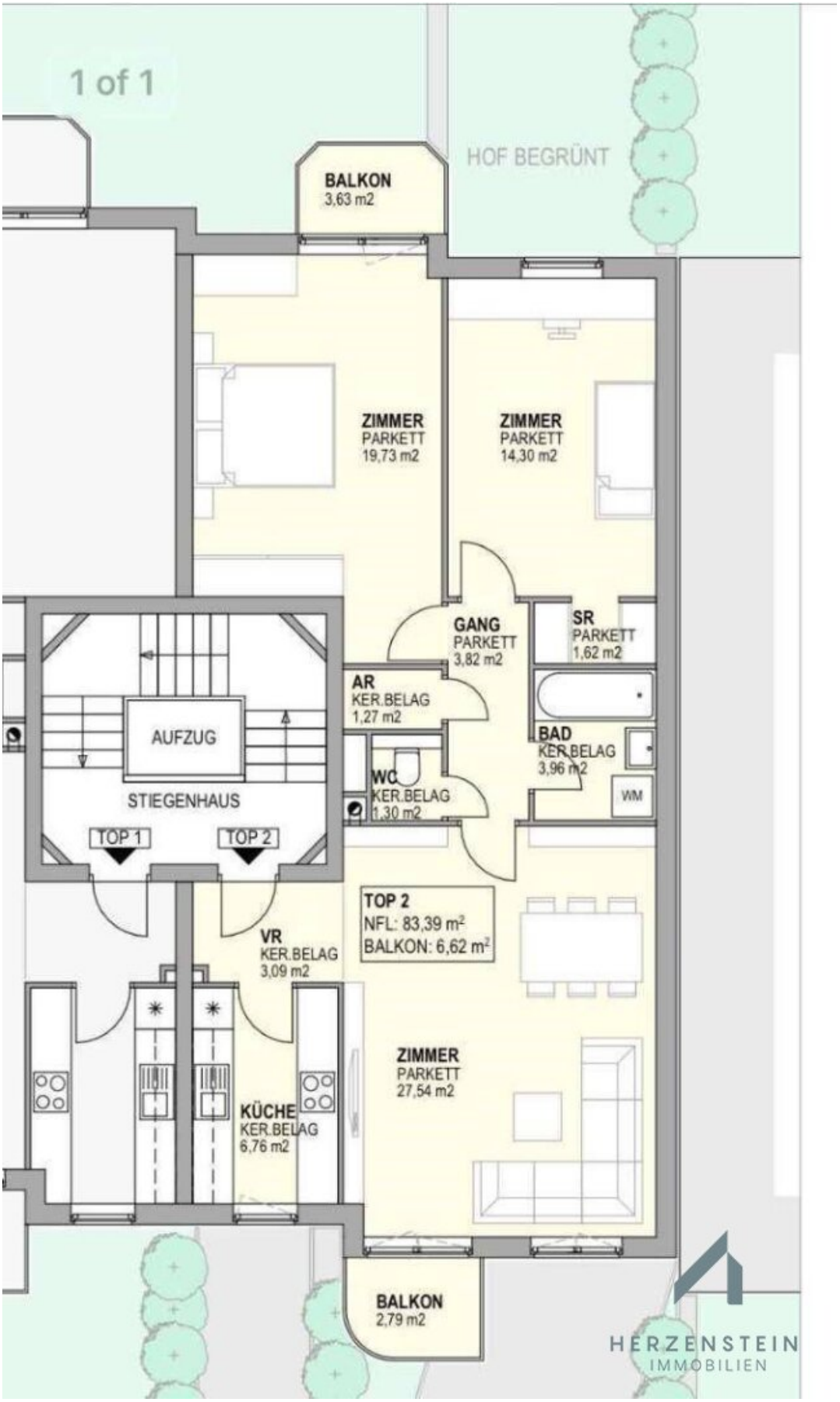











1 of 1
HOF BEGRÜNT
BALKON
3,63 m2
ZIMMER
PARKETT
19,73 m2
ZIMMER
PARKETT
14,30 m2
GANG
PARKETT
3,82 m2
SR
PARKETT
1,62 m2
AR
KER.BELAG
1,27 m2
BAD
KER.BELAG
3,96 m2
WC
KER.BELAG
1,30 m2
WM
AUFZUG
STIEGENHAUS
TOP 1
TOP 2
TOP 2
NFL: 83,39 m²
BALKON: 6,62 m²
VR
KER.BELAG
3,09 m2
ZIMMER
PARKETT
27,54 m2
KÜCHE
KER.BELAG
6,76 m2
BALKON
2,79 m2
HERZENSTEIN
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Drei Zimmer, zwei Balkone und eigener Garten in Gersthof + optional 2 Garagenplätze

Diese Wohnung in der Herbeckstraße verbindet **rund 83,39 m² Wohnfläche mit zwei Balkonen und einem etwa 49 m² großen Eigengarten**. Sie befindet sich im **ersten Liftstock eines 1996 errichteten Wohnhauses** und bietet einen Wohnbereich mit offener Küche sowie zwei gartenseitig ausgerichtete Schlafzimmer.

Eine Besonderheit ist die Verbindung zum Garten: Vom größeren Schlafzimmer gelangt man auf den Balkon und von dort **über eine Außentreppe direkt in den eigenen Garten**. So stehen auf beiden Seiten der Wohnung unterschiedliche Freiräume zur Verfügung.

Highlights auf einen Blick:

+ Drei Zimmer auf **ca. 83,39 m²** Wohnfläche

+ Eigengarten mit **ca. 49 m²: direkter Gartenzugang** über den Schlafzimmerbalkon und eine Außentreppe

+ Zwei Balkone mit **ca. 2,79 m² und ca. 3,63 m²**, straßen- und gartenseitig ausgerichtet

+ **Südseitiger Wohnbereich** mit **offener Küche**

+ **Zwei nordseitige Schlafzimmer mit Gartenblick**

+ Erster Liftstock

+ Badezimmer mit **Badewanne** und **separates WC**

+ **Abstellraum** und zusätzlicher **Schrankraum**

+ **Kellerabteil**, gemeinschaftliche **Waschküche** und **Fahrradraum**

+ Zwei Garagenplätze optional erhältlich

Die Wohnung überzeugt mit einer besonders durchdachten Raumaufteilung: Vom Vorraum aus sind alle Räume zentral begehbar. Der helle Wohn- und Essbereich mit offen integrierter Küche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet Zugang zum straßenseitigen Balkon.

Die beiden Schlafzimmer sind ruhig zum Garten ausgerichtet. Das größere der beiden Zimmer verfügt über einen eigenen Balkon sowie einen direkten Zugang zum privaten Eigengarten, der über eine Außentreppe erreichbar ist – eine seltene und besonders charmante Lösung mit fast maisonetteartigem Wohngefühl.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein modernes Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC, einen Abstellraum sowie einen praktischen Schrankraum.

Die Wohnung präsentiert sich in gepflegtem Zustand und überzeugt mit Echtholzparkett, großzügigen Fensterflächen und einer harmonischen Verbindung aus Wohnkomfort und Natur.

Die Lage zählt zu den begehrtesten Wohngegenden Währings: ruhig, grün und dennoch hervorragend angebunden. Straßenbahn, Bus und die S45 sind bequem erreichbar. Türkenschanzpark, Sternwartepark sowie zahlreiche Cafés, Geschäfte und Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Größe Wohnung: ca. 83,39 m² + Balkon 1: 2,79 m² + Balkon 2: 3,63 m² + Garten ca. 49 m²

Kaufpreis: 650.000 Euro

2 Garagenplätze können optional erworben werden

Verfügbarkeit: Die Wohnung ist derzeit vermietet und **drei Monate ab Kauf** verfügbar

Hinweis zu den Fotos: Die Wohnküche + Garten zeigen Originalaufnahmen der angebotenen Wohnung. Die übrigen Innenaufnahmen stammen aus einer sehr ähnlichen Wohnung im Haus, da zum Schutz der Privatsphäre der Mietpartei keine weiteren Aufnahmen möglich waren.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin - wir beraten Sie gerne!

www.herzenstein.at

Weitere Informationen oder ergänzende Dokumente (wie Grundbuchauszug, Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertgutachten Eigentümerversammlungsprotokolle etc... (falls vorhanden) schicken wir Ihnen gerne auf Wunsch zu.

Persönlich begleitet bis zur Wohnungsübergabe:

Wenn Sie Ihr neues Zuhause gefunden haben, begleiten wir Sie durch den gesamten Kaufprozess. **Vom Kaufanbot über die Vertragsunterzeichnung bis zur Wohnungsübergabe** stehen wir Ihnen für Ihre Fragen und Anliegen zur Seite. Auch bei organisatorischen Themen rund um Ihren Einzug unterstützen wir Sie gerne.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der **Finanzierung** Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Die Angaben zur Immobilie beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Verkäufers und den vorliegenden Unterlagen. Für diese übernehmen wir keine Haftung. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie persönlich zu zeigen!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://mag-hanna-herzenstein.service.immo/registrieren/de

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap