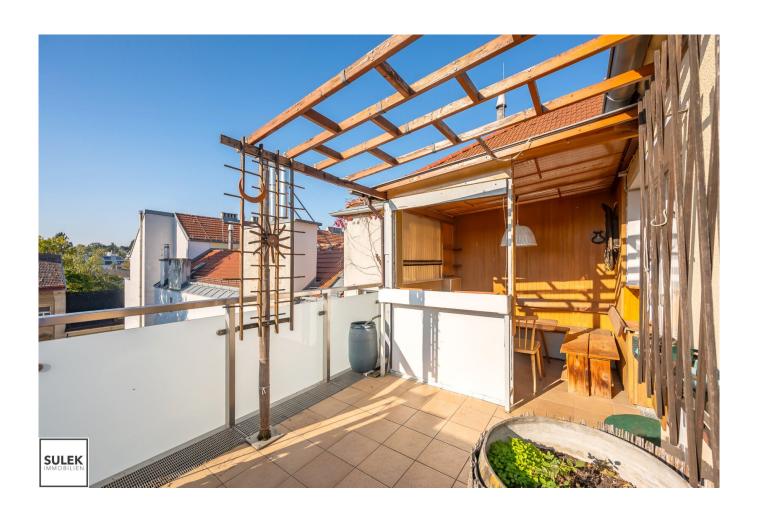
Bastiengasse 15: 3-Zimmer-DG-Wohnung mit separater Küche & gemütlicher, sonniger Terrasse



Objektnummer: 26021

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 1180 Wien
Baujahr: 1960

Zustand: Sanierungsbeduerftig

Möbliert:TeilAlter:NeubauWohnfläche:77,54 m²Nutzfläche:99,04 m²

Zimmer: 3
Bäder: 1
WC: 1
Terrassen: 1

Heizwärmebedarf: D 134,70 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: D 2,32

Kaufpreis: 450.000,00 €

 Betriebskosten:
 162,45 €

 Heizkosten:
 71,38 €

 USt.:
 30,53 €

Provisionsangabe:

16.200,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kenan Bilgili





































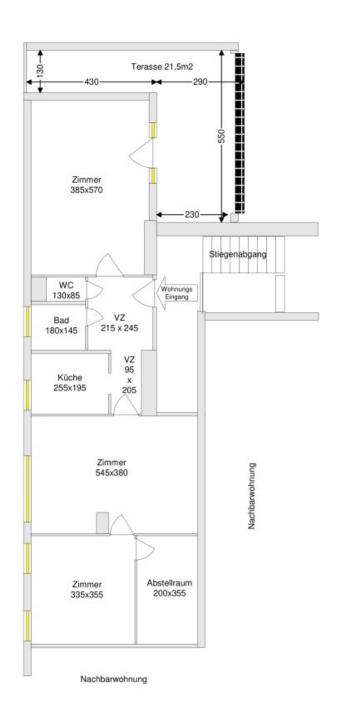














Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende,

Sofern Sie eine Besichtigung wünschen, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme mit konkreten Terminvorschlägen zur vereinfachten Abstimmung.

Herzlichen Dan	k!
*****	*************

Die Wohnung.

Zum Kauf gelangt eine gepflegte 3 Zimmer Wohnung im Dachgeschoss (4. Etage **ohne Lift!**) des Hoftrakts einer gepflegten, schönen Liegenschaft aus den 1960er-Jahren in der Bastiengasse, 1180 Wien, nahe dem Türkenschanzpark.

Das Objekt teilt sich wie folgt auf:

- ein Vorraum mit Garderobe, Stauraum und Sitzbank,
- ein natürlich belichtetes Badezimmer mit Badewanne,
- ein getrenntes WC,
- eine separate, voll ausgestattete Küche,
- ein Durchgangszimmer mit rd. 21m²,
- ein an das Durchgangszimmer angrenzendes Schlafzimmer (rd. 12m²) mit anschließendem Abstellraum (rd. 7m²),
- ein vom Vorraum aus zentral begehbares Zimmer mit rd. 22m² mit Zugang zur Terrasse.

Die Wohnung in Stiege 2 ist gänzlich hofseitig ausgerichtet und daher ruhig. Die helle, gemütliche Terrasse ist südostseitig ausgerichtet.

Geheizt wird mittels einer Gaszentralheizung. Die individuelle Wärmeverbrauchsermittlung und Heizkostenabrechnung erfolgt nach Nutzwerten.

Der Reparaturrücklagenstand betrug per 31.12.2024: € 32.101,69.

Die Lage/Infrastruktur.

Die Bastiengasse liegt im Herzen des begehrten 18. Wiener Gemeindebezirks, Währing,

und bietet eine einzigartige Kombination aus ruhigem Wohnen und hervorragender Infrastruktur. Das charmante Viertel **Gersthof/Pötzleinsdorf** ist bekannt für seine Villen, gepflegten Altbauten und die unmittelbare Nähe zu den größten Grünflächen des Bezirks.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Die Straßenbahnlinien 40 und 41 sind an der Haltestelle Gersthof in nur 3 bis 5 Gehminuten (ca. 250-400 m) erreichbar. Diese bieten eine direkte und schnelle Verbindung zur U6-Station Währinger Straße/Volksoper und weiter zum Schottentor im Zentrum Wiens. Ebenfalls in kurzer Distanz (ca. 6-8 Gehminuten) liegt die S-Bahn-Station Gersthof (S45), die eine ideale Querverbindung durch Wien ermöglicht.

Die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen: Mehrere Supermärkte (BILLA, Spar) sowie Apotheken, Bäcker und Banken befinden sich im Umkreis von 5 bis 8 Gehminuten entlang der Währinger Straße und Gentzgasse. Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum beliebten Kutschkermarkt (ca. 20-23 Gehminuten), der frische Produkte, Feinkost und attraktive Lokale für den täglichen Bedarf und genussvolle Samstage bietet.

Für **Freizeit und Erholung** ist die Lage ideal. Der große und weitläufige **Türkenschanzpark** ist in ca. **10-15 Gehminuten** zu Fuß erreichbar und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Ebenso schnell sind Sie in den grünen Lungen des Bezirks, etwa im idyllischen **Pötzleinsdorfer Schlosspark**, oder am Beginn der **Weinberge**, die zum Wienerwald führen.

Kurz gesagt: Die Bastiengasse bietet Ihnen die perfekte Basis, um die Vorzüge einer grünen, ruhigen Umgebung zu genießen, ohne auf die optimale Infrastruktur und die Nähe zur Innenstadt verzichten zu müssen.

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf die Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiteres weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin.

Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <1.000m 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