

## **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:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,54 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	99,04 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 134,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,32
Kaufpreis:	435.000,00 €
Betriebskosten:	162,45 €
Heizkosten:	71,38 €
USt.:	30,53 €
Provisionsangabe:	

15.660,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kenan Bilgili**



















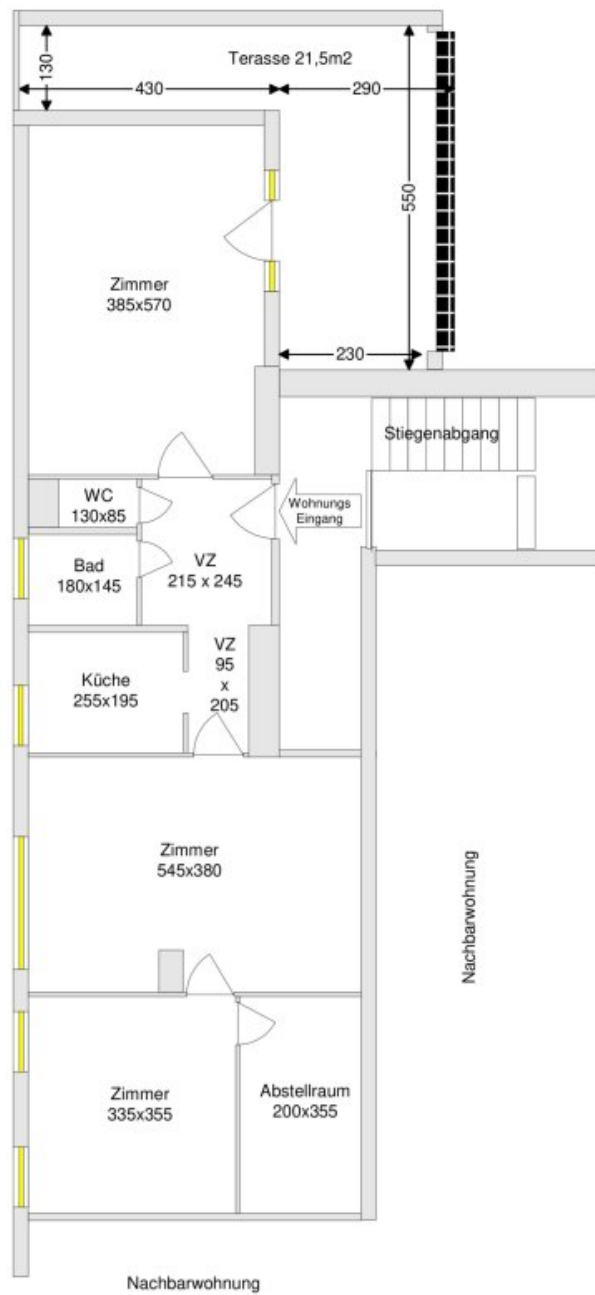












# Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende,

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

Herzlichen Dank!

\*\*\*\*\*

## 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. 21m<sup>2</sup>,
- ein an das Durchgangszimmer angrenzendes Schlafzimmer (rd. 12m<sup>2</sup>) mit anschließendem Abstellraum (rd. 7m<sup>2</sup>),
- ein vom Vorraum aus zentral begehbare Zimmer mit rd. 22m<sup>2</sup> 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.*

\*\*\*\*\*

**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://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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