

**Moderne 1-Zimmer-Wohnung - ideal für StudentInnen  
oder als komfortabler Zweitwohnsitz**



**Objektnummer: 7485/243**

**Eine Immobilie von Arthur Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anastasius-Grün-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	29,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 173,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	169.000,00 €
Betriebskosten:	84,00 €
Sonstige Kosten:	38,00 €
Provisionsangabe:	

6.084,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Baumgartner**

Arthur Real GmbH  
Handelskai 300A / I / EG09  
1020 Wien









# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer Wohnung, die nach einer umfassenden Sanierung im Jahr 2023 in neuem Glanz erstrahlt. Diese Erdgeschoß-Wohnung vereint modernen Wohnkomfort, barrierearmen Zugang und das besondere Gefühl, „ankommen und sich wohlfühlen“ zu können.

Gerade die Erdgeschoßlage bietet spürbare Vorteile:  
Keine Stiegen, keine Hürden, keine Nachbarn unter Ihnen – dafür maximale Alltagserleichterung, kurze Wege und ein unmittelbares Raumgefühl.

---

## Highlights der Sanierung 2023:

Angenehme **Fußbodenheizung** – wohlig warm, besonders im Winter

Hochwertige Therme von Junkers

Modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche & WC

**Neue Bodenbeläge** in stilvollem Design

Frisch erneuerte Elektrik

**Neue Fenster** für optimale Energieeffizienz

Und auch die Hausfassade wurde komplett saniert – schön, sicher, wertbeständig!

---

## Raumaufteilung - kompakt, durchdacht und flexibel nutzbar

Vorzimmer mit Platz für Garderobe und Anschluss für Ihre Waschmaschine

Praktische Durchgangsküche, perfekt für's gemütliche Kochen und clevere Verstauen

Modern renoviertes Badezimmer mit Dusche und WC

Großzügiger Wohn-Schlafraum, der dank seiner Form vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet – gemütlich, hell und einladend. Aufgrund der Raumhöhe gibt es hier zusätzliches Potenzial für ein Hochbett oder eine Hochebene und somit Trennung von Wohn- und Schlafbereich

Die Erdgeschoßlage sorgt zusätzlich für angenehme Temperierung im Sommer und ein unkompliziertes Wohngefühl ohne lästiges Stufensteigen.

---

## **Lage – urban, grün & hervorragend angebunden**

Mit der Straßenbahn schnell in der Innenstadt und Haupt-Universität. Auch die U6 ist fußläufig erreichbar

Die Wohnung liegt direkt zwischen dem Währinger Park und der FH Wien / WKO Campus (WIFI) – eine Lage, die sowohl Ruhe als auch urbanes Leben vereint.

Währinger Park zum Entspannen, Spazieren und Durchatmen

FH Wien / WIFI – ideal für Studierende, Lehrende oder Anleger

Nähe zur Gymnasiumstraße und Währingerstraße und damit zu Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und perfekter öffentlicher Anbindung

**Hier wohnen Sie mitten im Leben – und doch angenehm zurückgezogen.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap