

**Ruhige 4 Zimmer Wohnung mit Balkonen im Grünen nahe
Türkenschanzpark - optional mit Garage**



**SULEK
IMMOBILIEN**

Objektnummer: 26119

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,09 m ²
Nutzfläche:	103,09 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	D 108,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,53
Kaufpreis:	569.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.519,45 €
Betriebskosten:	204,60 €
Heizkosten:	190,00 €
USt.:	58,46 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Stadlmayr



















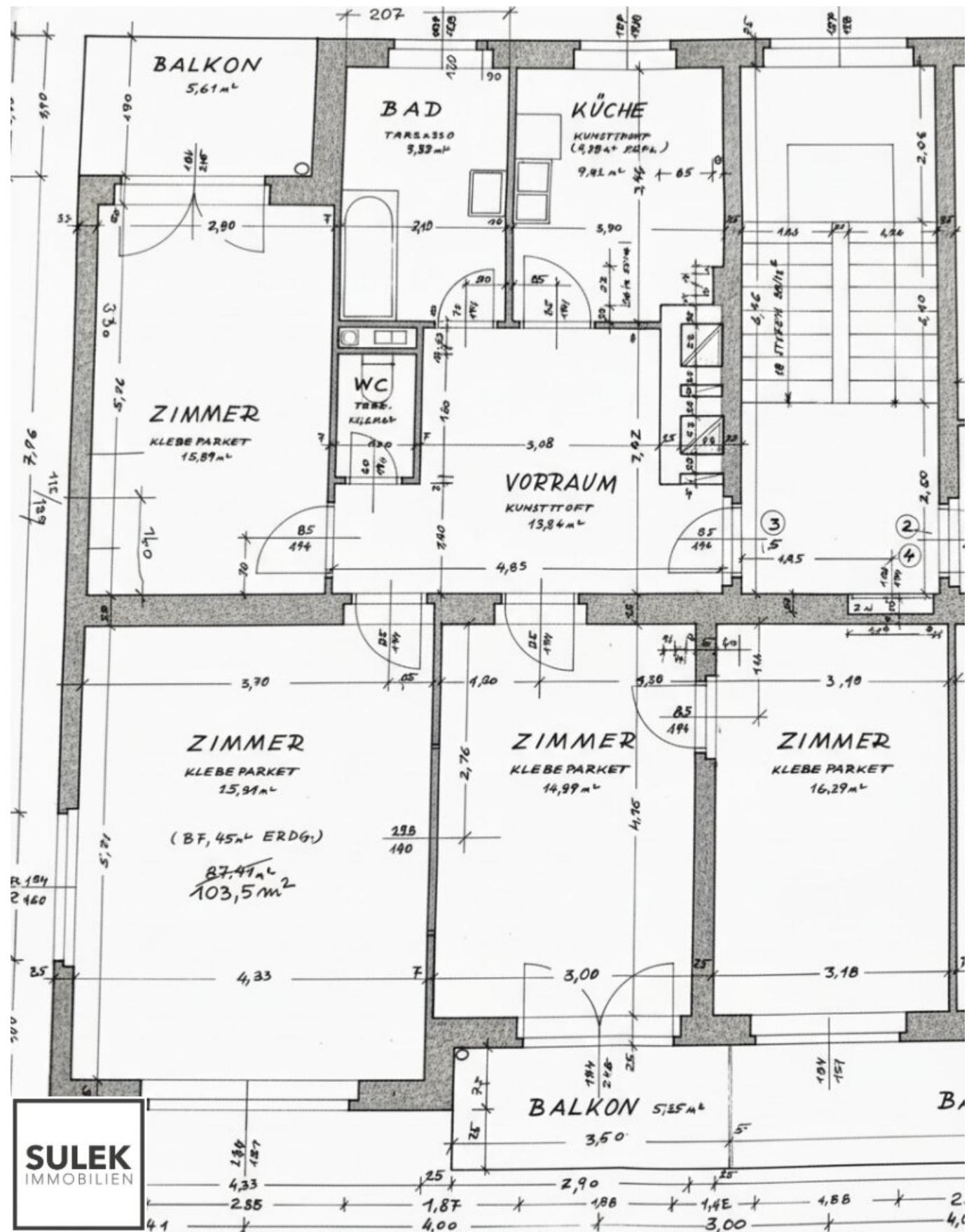
SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Geschätzte InteressentInnen!

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das Kontaktformular oder um telefonische Kontaktaufnahme!

Herzlichen Dank!

Die Wohnung.

Die verkaufsgegenständliche und rd. 103m² große Wohnung liegt im 1. Stock, welche mittels weniger Treppen, ohne Lift, in einem im Jahre 1965 errichteten Gebäude, zu erreichen ist. Die Eigentümergemeinschaft legt großen Wert auf das Miteinander im Haus und ist großteils von den Eigentümern bewohnt.

Die Wohnung ist sowohl nord-/ostseitig, als auch süd-/westseitig ausgerichtet, was **Tageslicht** zu jeder Tageszeit garantiert. Die Liegenschaft ist eingebettet in den **ruhigen, begrünten Innenhof**, umgeben von baumbestandenen Gärten und bietet daher einen schönen **Grünblick**.

Die Wohnung selbst ist möbliert und in einem guten, gebrauchten Zustand. Die Einrichtung bleibt zum ausgeschriebenen Preis in der Wohnung.

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

- großzügiger Vorraum und Eingangsbereich, worüber alle weiteren Räume (bis auf 1 Zimmer) begehbar sind:
- rd. 25m² großes Wohnzimmer, derzeit verbunden mit dem 16m² großen Esszimmer,
- rd. 15m² großes Schlafzimmer mit Zugang zum privaten, überdachten Balkon (rd. 6m²)
- ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschmaschinen-Anschluss, Warmwasserboiler, WC und Handwaschbecken
- ein separates WC
- eine separate Küche
- ein rd. 16m² großes, weiteres Schlafzimmer - begehbar über das Esszimmer.

Das Wohn-/Esszimmer bietet Zugang zum zweiten Balkon, welcher witterunabhängig zum Entspannen und Verweilen mitsamt Grünblick einlädt.

Des Weiteren stehen der Hausgemeinschaft **Fahrradabstellmöglichkeiten** im Garten, Durchgang und Hof zur Verfügung.

Eine **Garagenbox** mit Stromanschluss kann optional für zusätzlich € 39.000,- erworben werden.

Sonstiges:

Geheizt wird mittels Zentralheizung (Gaskessel). Die Heizkosten werden von der Hausverwaltung monatlich vorgeschrieben. Ein Umstieg auf Fernwärme wird derzeit diskutiert.

Die letzte Eigentümerversammlung fand am 10.12.2024 statt. Aktuell (12/2025) beträgt der Rücklagenstand laut Hausverwaltung:

- Allgemeiner Rücklagenstand rd. € 359.000,-
- Instandhaltungsfonds Heizung rd. € 46.000,-
- Instandhaltungsfonds Garage rd. € 21.750,-

Die Lage.

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich in der **Gersthofer Straße / Felix-Dahn-Straße** im 18. Wiener Gemeindebezirk, Währing, einem Bezirk, der die Vorteile der **städtischen Infrastruktur** mit der **Nähe zum Grünen** ideal verbindet. Das Objekt liegt im Bezirksteil **Gersthof**, unweit des schönen und beliebten Türkenschanzparks. Das Umfeld zeichnet sich durch charmante Gründerzeitbauten, eine angenehme, urbane Atmosphäre und eine hervorragende Nahversorgung aus. Geschäfte des täglichen Bedarfs (z.B. Spar - 220m, Sonnenapotheke - 600m, Bank- und Postfiliale - 550m), Cafés, Restaurants sowie der beliebte Gersthofer Markt liegen nur wenige Schritte entfernt. Auch zahlreiche Arztpraxen, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen sind in fußläufiger Distanz situiert.

Durch die Nähe zu mehreren Straßenbahn- und Buslinien sowie zum Bahnhof Wien Gersthof ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ausgezeichnet. Die Wiener Innenstadt ist ebenso rasch erreichbar wie die umliegenden Bezirke.

Auch für Erholung ist gesorgt: Der **Türkenschanzpark** und andere Grünanlagen befinden sich in bequemer Gehreichweite und bieten hohe Freizeit- und Aufenthaltsqualität.

Insgesamt handelt es sich um eine **ruhige, sehr gut versorgte und hervorragend angebundene Wohnlage**, die urbanes Flair mit der angenehmen Lebensqualität Währings verbindet.

Öffentliche Anbindung im Detail:

- Haltestelle "Erndtgasse" (rd. 400m Gehdistanz, 5 Minuten Fußweg):
 - **Straßenbahnlinie 41** in Fahrtrichtung Schottentor U und Pötzleinsdorf (3 Minuten Fahrtzeit zur nächsten Schnellbahn-Haltestelle S45 "Bahnhof Gersthof", 11 Minuten Fahrtzeit zur nächsten U-Bahn-Haltestelle der Linie U6 "Währinger Straße/Volksoper, 19 Minuten Fahrtzeit zum Schottentor) - **direkte Anbindung zur S-Bahn, U6, U2 und in die Innenstadt!**
 - Nachtbuslinie N41
- Haltestelle "Döblinger Friedhof/Felix-Dahn-Straße" (rd. 400m Gehdistanz, 5 Minuten Fußweg):
 - **Buslinie 40A** in Fahrtrichtung Schottentor U (ebenfalls direkte Anbindung zur U6, U2 und in die Innenstadt!)
- **Bahnhof Gersthof** (rd. 1000m Gehdistanz, 16 Minuten Fußweg):
 - Schnellbahn S45
 - Straßenbahnlinien 9 (direkte Verbindung zum Westbahnhof), 40, 41
 - Buslinien 10A, 42A, N41

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 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.

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 <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap