

## **Helle Wohnung mit Balkon in zentraler, grüner und ruhiger Lage**



**Objektnummer: 5237/1295**

**Eine Immobilie von convival Immobilien im Auftrag von GEZI  
Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Wohnfläche:</b>	68,34 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	68,34 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	78,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 84,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,69
<b>Gesamtmiete</b>	1.350,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.174,57 €
<b>Kaltmiete</b>	1.301,06 €
<b>Betriebskosten:</b>	108,26 €
<b>Heizkosten:</b>	48,94 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	18,23 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**MMag. Gregor Zimmer**

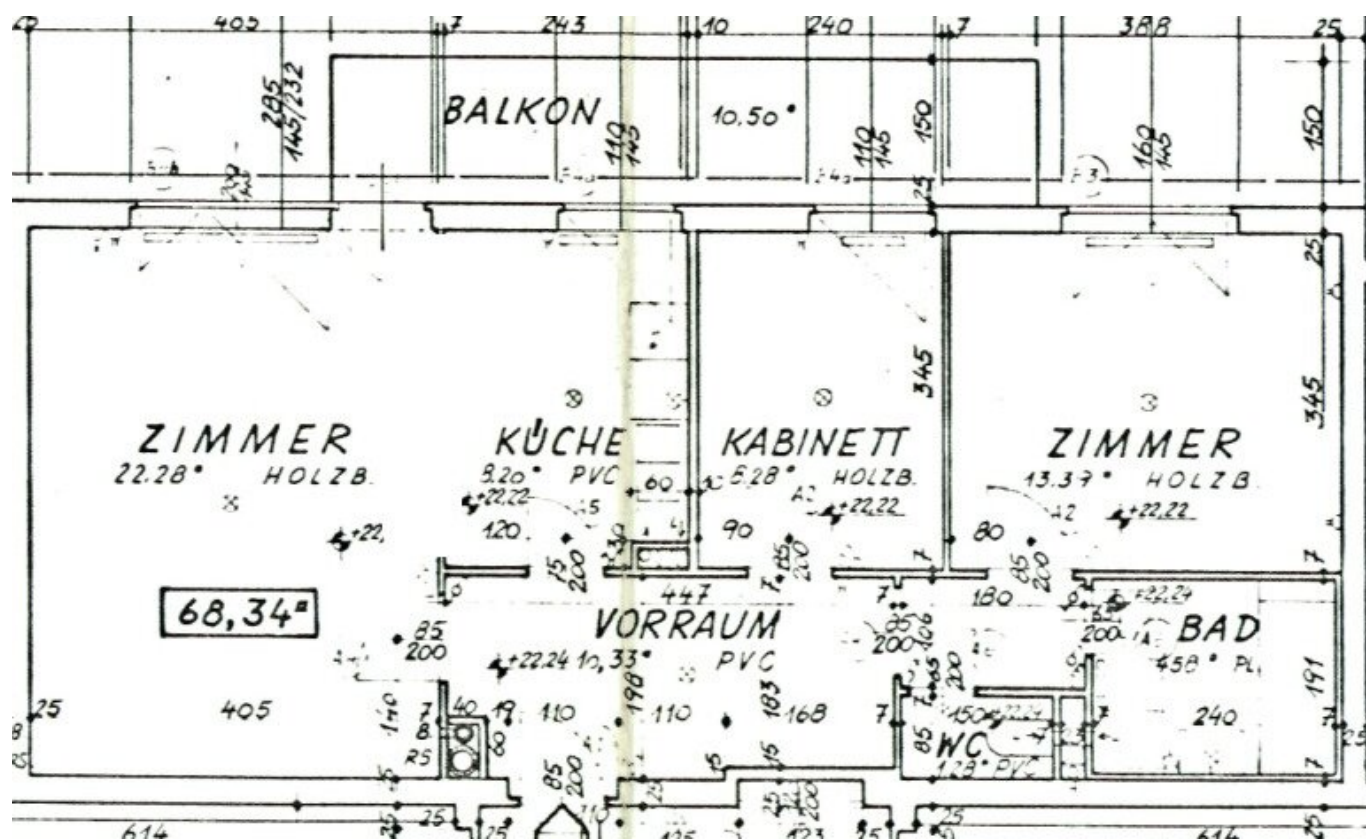












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der begehrten Gegend von Währing! Diese lichtdurchflutete Wohnung in der 8. Etage bietet Ihnen nicht nur eine Wohnfläche von 68,34 m<sup>2</sup>, sondern auch eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die das Leben besonders attraktiv machen. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und präsentiert sich mit insgesamt drei Zimmern, die Ihnen viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen, sei es als Familienheim oder als Wohnoase für Paare und Singles. Treten Sie ein und lassen Sie sich begeistern.

### Wohnungsbeschreibung:

Zur Vermietung gelangt eine Wohnung im 8. Obergeschoß mit überzeugendem Grundriss. Die Wohnung bietet eine ideale Raumaufteilung. Sie liegt in einem großen Wohnungsverband mit insgesamt 6 Stiegen. Die Anlage wurde 1979 errichtet und 2023/2024 umfassend saniert.

Vom Eingangsbereich und dem Vorzimmer gelangt man zentral in alle Räume. Die Wohnung bietet auf ihren ca. 68,34 Quadratmetern mit der Anzahl von 3 Zimmern große Entfaltungsmöglichkeiten.

- **Wohnküche:** Die Küche ist top ausgestattet und bietet ausreichend Platz um Kochkünsten freien Lauf zu lassen. Die Wohnküche ist räumlich von den Schlafräumen getrennt und bietet den Zugang zu dem in den Garten ausgerichteten Balkon mit Blick in und über die Bäume auf den Wienerwald.
- **Schlafzimmer:** Zwei (Schlaf)zimmer bieten Platz für Erholung und Rückzug. Sämtliche Räume sind lichtdurchflutet und bieten eine angenehme Atmosphäre. Ein Zimmer ist derzeit mit hochwertigen Büromöbeln ausgestattet, die in der Wohnung verbleiben und zur Nutzung gegeben werden.
- **Bad mit Badewanne:** Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet.
- **Kellerabteil:** Ein separater Kellerraum steht zur Verfügung, ideal für die Lagerung von weiteren persönlichen Gegenständen.

### Anlagenbeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im Verband mit 5 weiteren Stiegen. Der große Garten im Inneren der Anlage, lädt zum Verweilen und Spielen für Kinder ein. Ein **Gartenhäuschen** steht allen Bewohnern zur Verfügung, in dem zum Beispiel Kindergeburtstage gefeiert werden können.

Auf der Nebentriege 3 befindet sich die **Sauna** zur Nutzung. Mit dem Lift gelangt man zu den Kellerbereichen. Besonders überzeugend ist die zentrale und verkehrstechnisch hervorragende Lage - und dennoch befindet man sich in einer Grün- und Ruheoase!

### **Zustand der Anlage:**

Die Anlage wurde in den Jahren **2023/2024 umfassend saniert**. Das **Dach** wurde erneuert. Die Betonteile der **Balkone** wurden saniert und das **Geländer** erneuert (zusätzlich eine Regenwasserableitung ergänzt). Die **Gehwege sind neu asphaltiert** und barrierefrei ausgeführt. In allen Stiegen wurden **Treppenlifte** installiert. Die **Grünflächen** wurden neu angelegt und eine **automatische Bewässerungsanlage** verbaut. Die Fassade wurde ausgebessert und das **Farbkonzert modernisiert**. Im Jahr 2025 wird noch die technische und optische Sanierung der Müllinseln sowie der externen Garagenabgänge erfolgen. Die Kosten wurden durch Einmalzahlung bzw. ein Darlehen finanziert.

### **Raumaufteilung (Zusammenfassung):**

- Vorzimmer
- Wohnküche
- 2 Schlafzimmer, eines davon derzeit als Büro ausgestattet
- Badezimmer mit Badewanne
- WC
- Kellerabteil
- Abstellraum

### **öffentliche Anbindung:**

Die Wohnung liegt in zentraler Lage des 18. Bezirks. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Währingerstraße, Martinstraße etc. gegeben; der **Kutschkermarkt** zum Einkaufen oder Verweilen ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die U6 (Valksoper - 5 Minuten) und Straßenbahnlinien 40,41,42 (2-5 Minuten) sowie die Autobuslinien 40A und 37A sehr gut erschlossen. Die Innenstadt erreicht man öffentlich in ca. 17 Minuten.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap