Ab sofort frei zur Verfügung!

IMG_E7482

Objektnummer: 141/74947

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Wohnfläche:	31,19 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 60,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Kaufpreis:	186.600,00 €

Provisionsangabe:

3%

Ihr Ansprechpartner

Ulrike Rösch

Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100 689
H +43 676 834 34 689

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

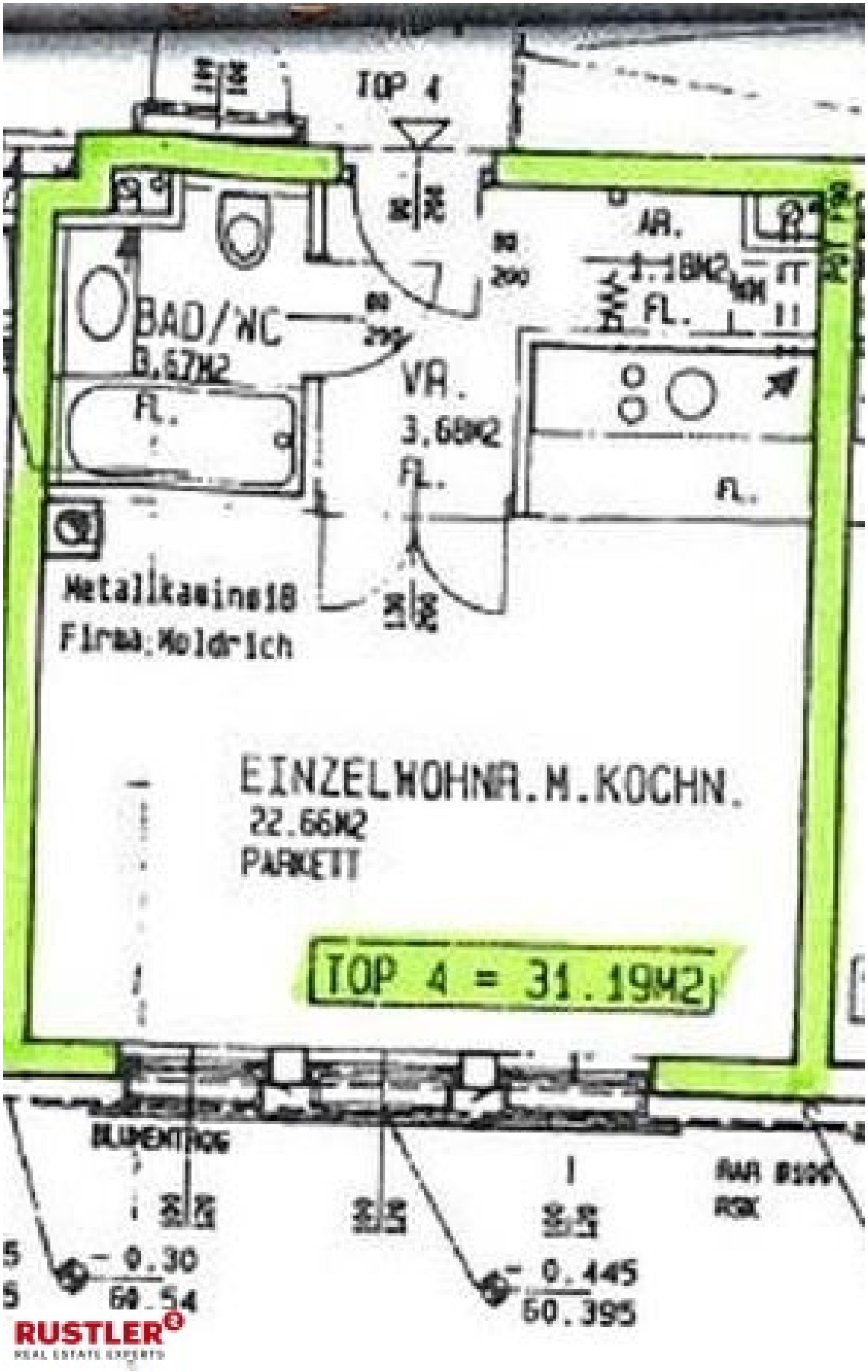
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

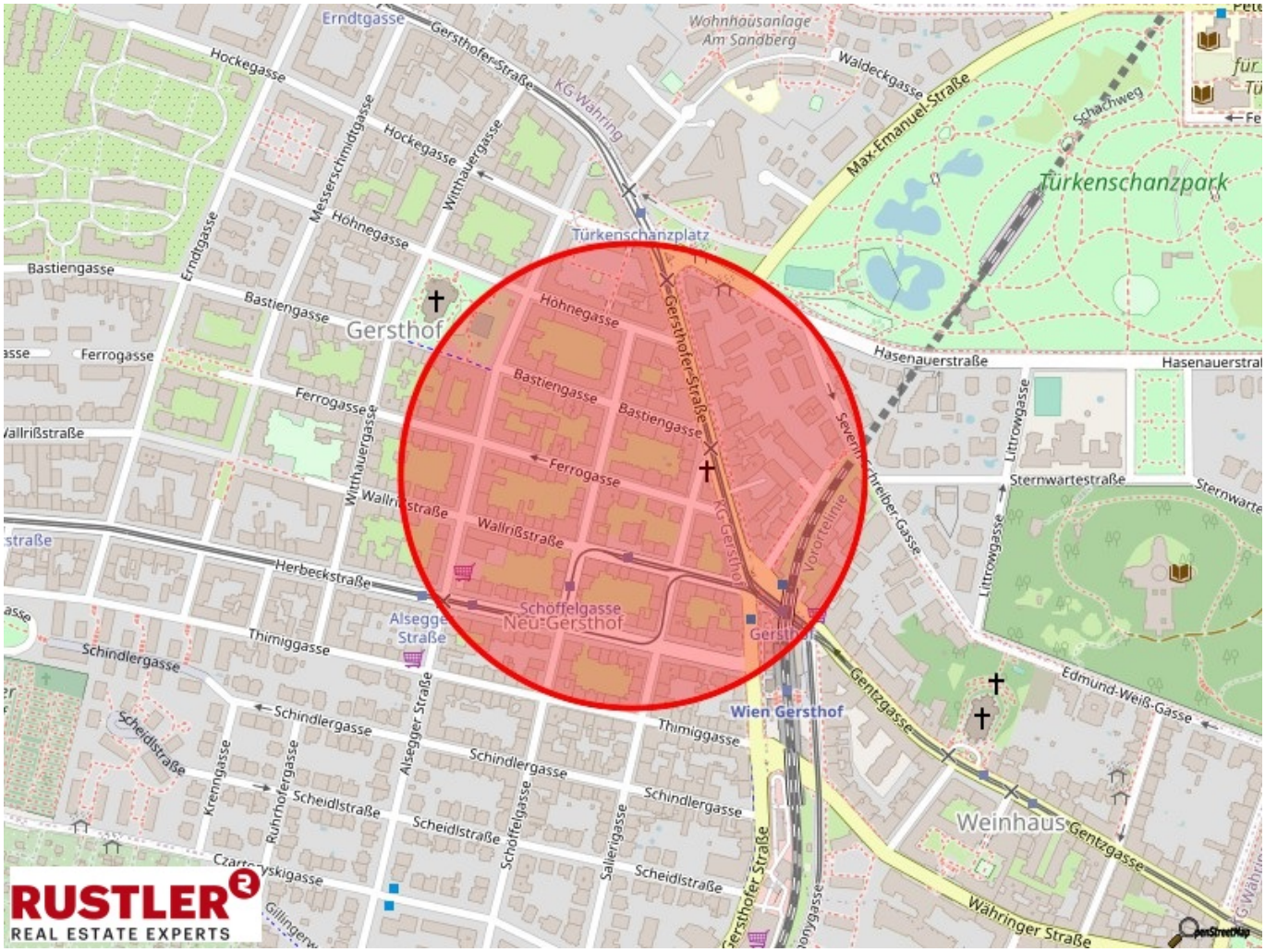
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS


Erndtgasse
Gersthofer-Straße
Wohnhausanlage Am Sandberg
Waldeckgasse
Max-Emanuel-Straße
Hockegasse
KG Währing
Schachweg
Türkenschanzpark
Messerschmidtgasse
Witthauergasse
Höhnegasse
Türkenschanzplatz
Bastiengasse
Erndtgasse
Gersthof
Ferrogasse
Hasenauerstraße
Wallrißstraße
Sternwartestraße
Littrowgasse
Severin-Schreiber-Gasse
KG Gersthof
Vorortelinie
Herbeckstraße
Schöffelgasse
Neu-Gersthof
Alsegger Straße
Thimiggasse
Schindlergasse
Wien Gersthof
Gentzgasse
Edmund-Weiß-Gasse
Scheidlstraße
Krenngasse
Ruhrhofergasse
Alsegger-Straße
Schöffelgasse
Salierigasse
Weinhaus
Czartoryskigasse
Währinger Straße
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

Objektbeschreibung

Die charmante 1-Zimmerwohnung befindet sich im Erdgeschoß eines Wohnhauses im 18. Wiener Gemeindebezirk. Sie bietet auf ca. 31,19 m² Wohnfläche einen kompakten und funktionalen Wohnraum, der ideal für Singles oder als Investmentobjekt geeignet ist. Der Eingangsbereich führt in ein zentrales Vorzimmer, von dem aus der Wohn- und Essbereich betreten wird. Dieser ist mit einer Miniküche ausgestattet, die den vorhandenen Platz optimal nutzt. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein Handwaschbecken und ein WC. Zusätzlich gibt es einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der Zugang zu einem kleinen Gemeinschaftsgarten, der von den Bewohnern mitbenutzt werden darf – eine grüne Oase in der Stadt. Die Wohnung besticht zudem durch die gut durchdachte Raumaufteilung und den Echtholzparkett. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung. Betriebskosten: € 120,08 + 10% Ust./ mtl. Heizakonto: € 57,70 + 20% Ust./ mtl. WW-Akonto: € 37,43 + 10% Ust./ mtl. RL: € 28,07 Rücklagen gesamt des Hauses per 21.02.2023 € 107.296,83 Lage und Infrastruktur: Die Ferrogasse befindet sich im Herzen des 18. Wienergemeindebezirk Währing. In nur wenigen Metern sind Ärzte, eine Bank, Kindergärten sowie Schulen fußläufig erreichbar. Das Angebot an Schulen in der Nähe reicht von verschiedenen Volksschulen, Mittelschulen bis hin zu Hochschulen. Diverse Restaurants in der Umgebung bieten ein facettenreiches Angebot an Kulinarik und laden zum Verweilen ein. Nahversorger, Drogerien, Bäckereien und Friseure können ebenso in nur wenigen Gehminuten erreicht werden. Für eine perfekte Anbindung sorgen die nahegelegenen Straßenbahnlinien 9 und 40, die S45 Station Gersthof sowie eine Bushaltestelle für die Linie 10A. In unmittelbarer Entfernung der Wohnung befinden sich etliche Parks die für Entspannung sorgen.e Linie 10A. In unmittelbarer Entfernung der Wohnung befinden sich etliche Parks die für Entspannung sorgen.