



Inserat ID: 167656

erstellt am : 16.08.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 750000€

Straße: Herbeckstraße

1180 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Hanna Herzenstein

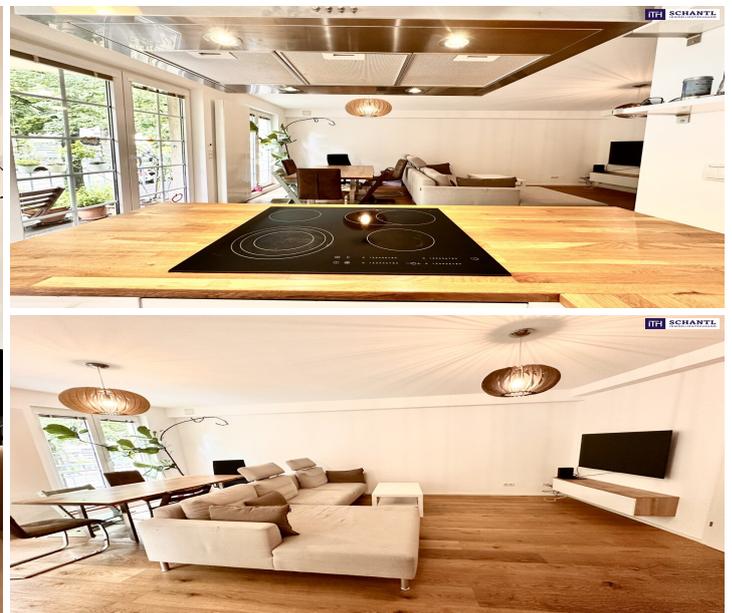
Tel: +43 6705070265

hanna.herzenstein@schantl-ith.at

Wohnfläche: 83.87m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 90.26m<sup>2</sup>

## Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen, Eigengarten und großzügiger Wohnküche in ruhiger Grünlage des 18. Bezirks



Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen, Eigengarten und großzügiger Wohnküche in ruhiger Grünlage des 18. Bezirks

Ein Ort für Menschen, die das Besondere suchen ? ob als elegantes Refugium, als gemütliches Familiennest oder als grüne Oase mitten in der Stadt.

Diese liebevoll gepflegte Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens ? nahe Gersthof, inmitten der ruhigen Lindenallee im Herzen von Währing. Die perfekte Kombination

aus hochwertigem Wohnen, urbaner Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit.

Die Wohnung liegt im ersten Stock eines gepflegten Neubaus mit Aufzug und bietet nicht nur zwei gut geschnittene Balkone, sondern auch einen exklusiv zugeordneten Eigengarten, der über eine Außentreppe erreichbar ist. Ein idealer Ort, um mitten in der Stadt dem Alltag zu entfliehen.

Die Wohnfläche beträgt ca. 84 m<sup>2</sup>, hinzu kommen zwei Balkone mit insgesamt über 6 m<sup>2</sup> sowie der charmant begrünte Eigengarten. Der Grundriss ist durchdacht, alle Räume sind zentral begehbar, die beiden Schlafzimmer sind gartenseitig ausgerichtet und besonders ruhig.

Das großzügige Wohnzimmer öffnet sich über zwei französische Balkontüren zur Herbeckstraße und beeindruckt durch seinen hellen, offenen Charakter. Die ursprünglich abgetrennte Küche wurde modern und hochwertig in den Wohnraum integriert und zu einer eleganten, voll ausgestatteten Wohnküche umgestaltet – ein echter Mittelpunkt für gemeinsames Leben und Genießen.

Ein moderner Kaminofen im Wohnbereich sorgt an kühleren Tagen für eine besonders behagliche Atmosphäre und setzt zugleich ein architektonisches Statement.

Zwei geräumige Schlafzimmer mit Blick ins Grüne schaffen eine entspannte Atmosphäre.

Besonders hervorzuheben ist das größere der beiden Zimmer mit eigenem Balkon – ein perfekter Platz für den ersten Kaffee am Morgen oder ein gutes Buch in der Sonne.

Das Badezimmer ist modern verflieset und mit Badewanne, Waschtisch, Spiegelschrank und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das WC befindet sich separat. Ein praktischer Abstellraum sowie ein kleiner Schrankraum ergänzen das Angebot und sorgen für Stauraum und Ordnung im Alltag.

Der zur Wohnung gehörende Gartenbereich ist eine Besonderheit, wie sie in dieser Lage kaum zu finden ist. Uneinsichtig, liebevoll bepflanzt und mit Hochbeeten ausgestattet, bietet er eine ruhige Rückzugsoase mit viel Charme.

Die Wohnung ist in einem ausgezeichneten Zustand, gepflegt und hochwertig ausgestattet. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht, der Echtholzparkett verleiht allen Räumen eine warme, einladende Atmosphäre.

Das Haus verfügt über einen Aufzug, ein kleines Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

Zusätzlich steht ein Fahrradraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Die Wohnung bietet eine großzügige und durchdachte Raumaufteilung:

- Geräumiger Vorraum.

- Eine lichtdurchflutete Wohnküche mit französischen Fenstern, Echtholzparkett und Zugang zum charmanten Balkon – der perfekte Raum für stilvolles Wohnen, gemeinsames Kochen und entspannte Abende.

- Zwei ruhige Schlafzimmer mit Blick ins Grüne – zentral begehbar, angenehm proportioniert und ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Eines davon mit eigenem Balkon und Ausgang in den Garten – für Kaffee am Morgen, ein Glas Wein am Abend oder spielende Kinder mit nackten Füßen im Gras.

- Ein uneinsehbarer, liebevoll beplanter Eigengarten – mitten in Währing, ganz für Sie allein. Ideal für alle, die nach Ruhe, Grün und Privatsphäre suchen, ohne auf urbanen Komfort zu verzichten. Ist über eine Außentreppe erreichbar.

- Ein gepflegtes Wohnhaus mit Lift, Kellerabteil und Fahrradraum – Baujahr 1996, umfassend saniert 2016 – bietet Ihnen langfristige Sicherheit ohne Sanierungsaufwand.

- Ein durchdachter Grundriss mit Stauraum, Schrankraum, separatem WC und modernem Bad – funktional und wohnlich zugleich.

Für Menschen, die mehr erwarten als nur vier Wände – eine Wohnung mit Charakter, Substanz und dem gewissen Etwas.

Größe Wohnung: ca. 83,87 m<sup>2</sup> + Balkon 1: 2,79 m<sup>2</sup> + Balkon 2: 3,63 m<sup>2</sup> + Eigengarten

Kaufpreis: € 750.000

Bezug: nach Vereinbarung

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas.

Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 83.87m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 90.26m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 74.1m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.32m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 750000€

Nebenkosten: 181.49€

## Kontaktinformationen

Vorname: Hanna

Nachname: Herzenstein

Tel.: +43 6705070265

E-Mail: hanna.herzenstein@schantl-ith.at