



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 184766

erstellt am : 15.11.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 529000€

Straße: Hofstattgasse

1180 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Christina Carlsen

Tel:

carlsen@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 67.75m²

Leben, wo Wien am schönsten ist ? Altbaujuwel in der Hofstattgasse



Altbaucharme trifft Stadtleben: 2,5-Zimmer Wohnung in 1180 Wien

Diese neu sanierte Altbau-Wohnung befindet sich in einem schönen Stil-Altbau in einer ruhigen Wohnlage des 18. Wiener Gemeindebezirkes. Die Fassade sowie das Stiegenhaus wurden vor Kurzem saniert und das Haus bietet den Eigentümern ein tolles Flair. Die Wohnung besticht durch die typischen Altbaulemente wie hohe Räumlichkeiten, wunderschönen Fischgrätparkettboden und den liebevoll renovierten, historischen Türen. Diese Wohnung bietet viel Platz und verleiht eine sehr angenehme Wohnatmosphäre, aufgeteilt auf 2 Zimmer, 1 Kabinett und eine separate Küche.

Die zwei sehr großen und helle Wohnräume mit hohen Fenstern sind auf die ruhige Hofstattgasse ausgerichtet. Das dritte, kleine Zimmer/Kabinett bietet sich zum Beispiel perfekt als Home-Office oder Schrankraum an.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Abstellraum/Kabinett
- Zimmer
- Wohnzimmer
- Küche
- Duschbad
- WC

Ein Lift wird seitens des Hauseigentümers in den nächsten drei Jahren errichtet. Ein Fahrrad-Abstellplatz ist im Innenhof vorhanden.

Im Zuge der derzeitigen Parifizierung können sich die Betriebskosten und Rücklage noch geringfügig verändern.

Lage:

Das Objekt befindet sich im 18. Wiener Gemeindebezirk in der Nähe der Genthgasse und der Währinger Straße. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten zusammen mit der öffentlichen Verkehrsanbindung eine sehr gute Infrastruktur. Es gibt mehrere Kindergärten und Schulen in der Umgebung. Der nahe Türkenschanzpark (ca. 10 Gehminuten) bietet Erholung im Grünen.

Öffentliche Verkehrsmittel

- Straßenbahnlinien 40 und 41
- U-Bahn U6 Währinger Straße
- Bahnhof Wien Gersthof: Schnellbahn S45

unverbindliche Besichtigung:

Wir freuen uns, Ihnen das Objekt jederzeit persönlich vorzustellen zu dürfen.

Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.

Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.

Maklerprovision: 3% d.KP. + 20% USt.

Die Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages erfolgt durch Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH, Nähere Informationen zum Honorar werden bei Interesse am Objekt übermittelt.

Maklervereinbarung: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse, bzw. Besichtigungstermin aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe des Namens, Anschrift und Telefonnummer ein E-Mail, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen.

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber, bedingt durch regelmäßige Geschäftsbeziehungen, wird hingewiesen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.000m
Kinder <Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <250m
Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m
Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m
Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.250m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 67.75m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 165m²

hwbklasse: Em²

fgeewert: 2.37m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 529000€

Nebenkosten: 148.09€

Kontaktinformationen

Vorname: Christina

Nachname: Carlsen

E-Mail: carlsen@thurner-realtaeten.at