



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 184765

erstellt am : 15.11.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 535000€

Straße: Hofstattgasse

1180 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Christina Carlsen

Tel:

carlsen@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 67.33m<sup>2</sup>

## **Wohnen mit Wiener Charme ? Altbauflair in der Hofstattgasse**



Ein Ort zum Ankommen ? Stilvolle Altbauwohnung in Toplage des beliebten 18. Bezirks!

Diese charmante 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 Altbauelemente wie hohe Räumlichkeiten, wunderschönen Fischgrätparkettboden und die historischen Türen. Diese Wohnung bietet viel Platz und verleiht eine sehr angenehme Wohnatmosphäre, aufgeteilt auf 2 große Zimmer, 1 Kabinett und separater Küche. Vom geräumigen Vorraum aus sind alle Räume zentral begehbar. Das dritte, kleine Zimmer/Kabinett

bietet sich zum Beispiel perfekt als Home-Office oder Schrankraum an.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Abstellraum/Kabinett
- 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 Gentzgasse 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 &lt;250m Apotheke &lt;250m Klinik &lt;750m Krankenhaus &lt;1.000m Kinder  
&lt; Schulen Schule &lt;250m Kindergarten &lt;250m Universität &lt;1.000m Höhere  
Schule &lt;250m Nahversorgung Supermarkt &lt;250m Bäckerei  
&lt;250m Einkaufszentrum &lt;1.250m Sonstige Geldautomat &lt;500m Bank  
&lt;500m Post &lt;500m Polizei &lt;500m Verkehr Bus &lt;250m U-Bahn  
&lt;1.000m Straßenbahn &lt;250m Bahnhof &lt;750m Autobahnanschluss  
&lt;2.250m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 67.33m<sup>2</sup>

Zimmer: 2.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 165m<sup>2</sup>

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

fgeewert: 2.37m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 535000€

Nebenkosten: 147.16€

## Kontaktinformationen

Vorname: Christina

Nachname: Carlsen

E-Mail: [carlsen@thurner-realtaeten.at](mailto:carlsen@thurner-realtaeten.at)