



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 222089

erstellt am : 04.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 830000€

Straße: Gersthofer Straße

1180 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 87.32m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 92.57m<sup>2</sup>

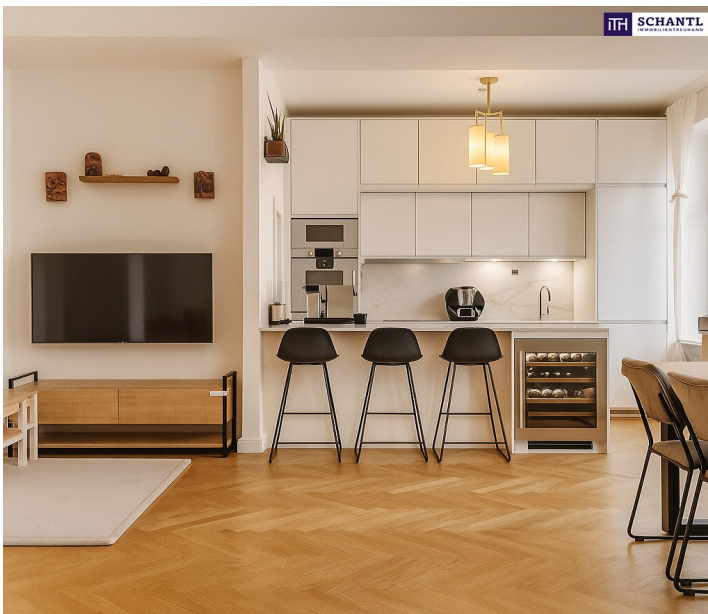
## Kontaktinformationen:

Marlies Sprinzi

Tel: +436609094554

marlies.sprinzi@schantl-ith.at

**Zeitlose Eleganz trifft modernen Wohnkomfort ?  
stilvoll sanierte 3,5-Zimmer-Altbauwohnung mit  
Designküche, zwei Außenflächen & Toplage nahe dem  
Türkenschanzpark**



In einem prachtvoll revitalisierten Altbauhaus im Herzen von Währing erwartet Sie diese außergewöhnliche 3,5-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss. Die Wohnung wurde 2021 umfassend saniert und verbindet klassischen Wiener Altbaucharme mit modernster Ausstattung und einem klaren Sinn für Stil und Qualität.

Schon beim Betreten beeindruckt das durchdachte Wohnkonzept: hohe Räume, edler

Eichen-Fischgrätparkett und ein harmonisches Farbkonzept schaffen ein behagliches und zugleich repräsentatives Ambiente.

Ein absolutes Highlight bildet die exklusive Einbauküche mit Gaggenau- und Neff-Geräten, einer modernen Kochinsel, Induktionsherd sowie einem integrierten Liebherr-Weinkühlschrank ? ideal für alle, die Design und Funktionalität gleichermaßen schätzen. Direkt daneben befindet sich ein praktischer Abstellraum.

Vom Wohnzimmer gelangt man in ein separates Arbeitszimmer mit Zugang zum Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof eröffnet.

Das Hauptschlafzimmer bietet einen Zugang zur zweiten Außenfläche mit ca. 7,65 m<sup>2</sup>. Das zweite Schlafzimmer mit ca. 14,87 m<sup>2</sup> wurde aktuell mit einer Zwischenwand geteilt und bietet damit flexible Nutzungsmöglichkeiten ? etwa als zusätzlicher Arbeitsbereich.

Das luxuriöse Badezimmer bietet mit seiner freistehenden Badewanne, einer barrierefreien Dusche, Doppelwaschbecken und hochwertigen Armaturen einen Ort der Entspannung und Ruhe. Ein separates WC mit Handwaschbecken ergänzt die elegante Sanitärausstattung.

Ausstattung im Überblick:

3,5-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines sanierten Altbaus

die Sanierung erfolgte 2021

Edler Fischgrätparkettboden + Fußbodenheizung in allen Räumen

Luxuriöses Badezimmer mit freistehender Badewanne, barrierefreier Dusche und Doppelwaschbecken

Separates WC + Handwaschbecken

Design-Einbauküche mit Gaggenau und Neff Geräten, Kochinsel, Liebherr-Weinkühlschrank & Induktionsherd

Praktischer Abstellraum direkt neben der Küche

Zwei Außenflächen vom Wohnzimmer und Schlafzimmer aus begehbar

Sicherheitstüre WK3/RC3

Hochwertige Materialien & elegante Ausstattung

Kellerabteil und Fahrradabstellraum im Haus

Übernahme nach Vereinbarung

Verkaufspreis: 830.000 ?

Wohnfläche: 87,32 m<sup>2</sup> + 10,50 m<sup>2</sup> Außenfläche

Übergabe nach Vereinbarung

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie!

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!

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

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

## Eckdaten

Wohnfläche: 87.32m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 92.57m<sup>2</sup>

Zimmer: 3.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Gas,

hwbwert: 36.45m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.71m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 830000€

Nebenkosten: 308.5€

## Kontaktinformationen

Vorname: Marlies

Nachname: Sprinzl

Tel.: +436609094554

E-Mail: marlies.sprinzl@schantl-ith.at