



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 153895

erstellt am : 28.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 599000€

Straße:

1180 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Philipp Schneider

Tel:

[schneider@turner-realitaeten.at](mailto:schneider@turner-realitaeten.at)

Wohnfläche: 83.27m<sup>2</sup>

## Schöne Dachgeschoss-Maisonette mit 83m<sup>2</sup>, 3 Zimmern & Terrasse in 1180 zu kaufen!!



Schöne Wohnung im Dachgeschoss mit 87m<sup>2</sup> Wohnfläche & Terrasse in Währing  
Moderne Maisonette-Wohnung mit spektakulärem Schnitt in 1180 Wien! Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung im 1. Dachgeschoss eines charmanten Altbaus bietet mit 83,27 m<sup>2</sup> großzügig Platz für individuelle Wohnträume. Aktuell in Grundsanierung, wird die Wohnung bald in neuem Glanz erstrahlen und ist ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.  
Der offene Wohn- und Essbereich mit moderner, voll ausgestatteter Küche lädt zum Verweilen ein. Von der gemütlichen Terrasse genießen Sie einen schönen Stadtblick. Hochwertige Fliesen- und Parkettböden sowie die Gas-Zentralheizung schaffen eine behagliche Atmosphäre. Zwei WCs und ein Personenaufzug bieten zusätzlichen Komfort.

Sehr gute Lage mit top Anbindung an Bus, S-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof.

Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung sowie Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe. Lassen Sie sich dieses exklusive Angebot nicht entgehen? vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin!

Weiteren Stauraum bietet das der Wohnung zugeordnete Kellerabteil. Weiters bietet der Wohnbau eine gemeinschaftlich nutzbare Waschküche, sowie eine Tiefgarage an. Zu der Wohnung wird ein Stapelparker mitverkauft unten? EUR 7.000,- oben EUR 12.000,-

Nutzen Sie die Chance und erfüllen Sie sich den Traum von einem luxuriösen Zuhause in einer der schönsten Gegenden Wiens. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser attraktiven Dachgeschosswohnung begeistern!

Raumaufteilung:

1. Geschoss

- großer Vorraum
- Wohnküche mit großer Kochnische + Speis
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Terrasse

2. Geschoss

- Schlafzimmer
- 2. Schlafzimmer
- Vorraum und Stiege
- Badezimmer mit Badewanne und 2. WC

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Straßenbahnlinien 9, 42, 40, 41 und 43
- U-Bahn U6 "Michelbeuern", "Währinger Straße" und "Alser Straße"
- Bahnhof Wien Gersthof: Schnellbahn S45

Lage:

Die Wohnung liegt im sehr beliebten 18. Wiener Gemeindebezirk. Die Nahversorgung ist bestens ausgebaut, alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Weiters, ist die Wohnung optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden, welcher Sie in wenigen Minuten ins Wiener Zentrum bringt. Auch diverse Schulen und Kindergärten sind in der Umgebung vorhanden. Im Stadtteil Währing befinden sich außerdem zahlreiche Cafés und Restaurants und auch der beliebte, aufstrebende Kutschkermarkt. Unweit entfernt liegt der Pötzleinsdorfer Park, oder auch der Türkenschanzpark, welche zu schönen Spaziergängen und diversen Freizeitaktivitäten einladen.

Für eine unverbindliche Besichtigung:

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

Kontaktieren Sie gerne Herrn Ing. Philipp Schneider persönlich unter +43 660 222 98 25 sowie auch unter [schneider@turner-realitaeten.at](mailto:schneider@turner-realitaeten.at). Unser Büro erreichen Sie unter [office@turner-realitaeten.at](mailto:office@turner-realitaeten.at).

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 zu einem Pauschalhonorar 1,2% des Kaufpreises zzgl. USt. + Barauslagen  
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. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 83.27m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 63m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.23m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 599000€

Nebenkosten: 185.76€

## Kontaktinformationen

Vorname: Philipp

Nachname: Schneider

E-Mail: [schneider@thurner-realitaeten.at](mailto:schneider@thurner-realitaeten.at)