



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 226491

erstellt am : 18.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 419000€

Straße:

1180 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Elisabeth Thurner-Grössinger, MBA

Tel: +43 660 35 700 56

thurner@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 77.56m<sup>2</sup>

## 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in bester Lage von 1180 Wien zu kaufen! SANIERUNGSBEDÜRFTIG



Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1180 Wien!

Diese perfekt aufgeteilte Wohnung im Erdgeschoss eines 1964 errichteten Hauses bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Nutzfläche von knapp 80 m<sup>2</sup>, sondern auch eine hervorragende Lebensqualität in einer der begehrtesten Lagen der Stadt.

Für einen Kaufpreis von nur 419.000,00 € erwartet Sie eine bestens durchdachte Raumaufteilung mit drei Zimmern, sowie Küche, Bad, WC und Abstellraum welche alle durch den Vorraum aus zentral begehbar sind.

Die Wohnung besticht durch eine moderne nach Süden ausgerichtete Loggia, die Ihnen einen atemberaubenden Ausblick auf den Gemeinschaftsgarten sowie Hof und die umliegende

Grünlandschaft ermöglicht ? der perfekte Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen oder Gäste zu empfangen.

Die Wohnung kann als sanierungsbedürftig eingestuft werden und wird soeben geräumt. Bitte beachten Sie, dass die Fotos teilweise KI generiert sind um sich die Wohnung vorstellen zu können. Es wurde zuerst ein KI generiertes Foto mittels KI eingestellt und im Anschluss der Ist-Zustand.

Die hervorragende Verkehrsanbindung ist ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie. Ob mit dem Bus, der Straßenbahn oder dem Zug ? Sie erreichen alle wichtigen Punkte der Stadt problemlos. Der Bahnhof Gersthof mit zahlreichen Zug- sowie Strassenbahnverbindungen ist ebenso unmittelbar in der Nähe wie die Strassenbahnen 9, 40 und 43.

Die Lage dieser Wohnung ist unschlagbar. In der Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärztliche Versorgung, Apotheken, Kliniken, Schulen sowie Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Auch für Studierende ist diese Wohnung ideal, da sich sowohl Universitäten als auch höhere Schulen mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sind.

Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien sind in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden und sorgen dafür, dass Sie jederzeit bestens versorgt sind.

Raumaufteilung:

alle Räume sind vom Vorraum aus zentral begehbar

- Vorraum
- Zimmer mit Zugang zur Loggia
- Küche
- Badezimmer
- WC
- Abstellraum
- Wohnzimmer
- Schlaf-/Kinder-/Arbeitszimmer

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

Kontaktieren Sie gerne Frau Mag. Elisabeth Thurner-Grössinger persönlich unter +43 660 35 700 56 sowie auch unter [thurner@thurner-realitaeten.at](mailto:thurner@thurner-realitaeten.at). Unser Büro erreichen Sie uns unter [office@thurner-realitaeten.at](mailto:office@thurner-realitaeten.at).

????????????????

Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.

Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.

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

Kaufvertragshonorar: sind vom Käufer zu tragen

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: 77.56m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Gas,

hwbwert: 41.9m<sup>2</sup>

hwbklassse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.01m<sup>2</sup>

fgeeklassse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 419000€

Nebenkosten: 125.79€

## Kontaktinformationen

Vorname: Elisabeth

Nachname: Thurner-Grössinger, MBA

Tel.: +43 660 35 700 56

E-Mail: thurner@thurner-realitaeten.at