



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 228393

erstellt am : 28.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 729000€

Straße: Hofstattgasse

1180 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Petra Gepp

Tel:

gepp@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 91.42m<sup>2</sup>

## Stilvolle und geräumige 4-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon, nahe Währinger Straße



Stilvolle 4-Zimmerwohnung - Altbau mit Balkon, im beliebten 18. Bezirk zum Kauf!

Diese neu sanierte und äusserst charmante 4-Zimmer 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 den liebevoll renovierten, historischen Türen. Diese Wohnung bietet viel Platz und verleiht eine sehr angenehme Wohnatmosphäre, aufgeteilt auf drei Zimmer und extra Wohnküche. Die zwei sehr großen und helle Wohnräume mit hohen Fenstern sind auf die ruhige Hofstattgasse ausgerichtet, die weiteren zwei Zimmer liegen in Richtung

Innenhof des Gebäudes. Hier könnte auch noch ein zweites Badezimmer als En-Suite Bad errichtet werden.

Das Highlight dieser schönen und sehr stilvollen Wohnung ist der Balkon. Dieser wird demnächst ebenfalls hofseitig vom Hauseigentümer errichtet.

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.

Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- 3 Schlafzimmer
- Wohnküche
- Bad
- WC separat
- Balkon hofseitig 6,26 m<sup>2</sup> (wird noch errichtet)

Es stehen derzeit mehrere Wohnungen im Haus (2-4 Zimmer), teilweise mit Balkonmöglichkeit zur Verfügung.

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.

Kontaktieren Sie gerne Frau Petra Gepp persönlich unter +43 660 201 89 47 sowie auch unter [gepp@thurner-realitaeten.at](mailto:gepp@thurner-realitaeten.at). Unser Büro erreichen Sie 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.

Die Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages erfolgt durch Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH zu einem Pauschalhonorar von 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.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 91.42m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuernng: Gas,

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

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

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

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 729000€

Nebenkosten: 209.52€

## Kontaktinformationen

Vorname: Petra

Nachname: Gepp

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