



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 201004

erstellt am : 21.02.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 489000€

Straße:

1180 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 79.52m²

Nutzfläche: 79.52m²

Kontaktinformationen:

Christoph Krenn

Tel: +43 676 3897024

christoph.krenn@equilibria.at

3,5 -Zimmer Gartenwohnung, Tolle Lage, direkt am Währinger Gürtel



Welch einmalige Gelegenheit! Eine charmante Altbauwohnung mit eigenem, großzügigen Garten und separatem Hobbyraum mit Tageslicht in bester Lage, an der Grenze 18 / 9 Bezirk!

HAUS & WOHNUNG:

Das Gebäude ist ein wunderschöner Altbau, der vor ca. 10 Jahren umfassend saniert und der Dachboden ausgebaut wurde. Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung, Parkettboden, Badezimmer und Küche sowie Schallschutzfenster. Sie befindet sich im Hochparterre und verfügt über 2 getrennt begehbare, straßenseitige Zimmer (auf den Währinger Gürtel) sowie den Rest der

Wohnung hofseitig orientiert und mit eigenem, großen Garten (ca. 65 m²).

Nach dem Eintreten in die Wohnung kommen Sie in den großzügigen Vorraum, der durch geschickte Gestaltung fließend in die Küche übergeht. Außerdem ist das WC und das hofseitige Schlafzimmer direkt begehbar. Der Zugang zum eigenen Garten verführt Sie den Alltagsstress hinter sich zu lassen. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne (inkl. Duschfunktion) und ein Doppelwaschbecken. Straßenseitig befinden sich 2 weitere, getrennt begehbare Zimmer. Die Schallschutzfenster halten die Verkehrsgeräusche gering, sodass Sie kaum merken, dass Sie sich in Ihrem wunderschönen Eigengarten mitten in der Stadt befinden!

Die insgesamt 79,52 m² Wohnfläche sind somit bestens aufgeteilt, wie Sie auch auf beigefügtem Plan entnehmen können.

Neben einem eigenen Kellerabteil verfügt die Wohnung außerdem über einen eigenen, ca. 25 m² großen Hobbyraum mit Tageslicht, der sich getrennt begehbar im Kellergeschoß befindet.

DIE SENSATIONELLE LAGE:

Das Haus liegt direkt am Währinger Gürtel, ist somit öffentlich bestens angebunden (u.a. U6, 40, 41, 42, 9, D, 35A, 37A, 40A).

PREISINFORMATION:

Die Wohnung kann ab sofort besichtigt werden.

Der Kaufpreis für diese wunderschöne, einzigartige Gartenwohnung inkl. separatem Hobbyraum beträgt 489.000 ?.

INTERESSE?

Um Ihnen die erforderlichen Dokumente senden zu können, ersuchen wir um Anfrage direkt über die Immobilienplattform Ihrer Wahl unter Angabe von Namen, Telefonnummer und E-Mail-Adresse!

Für weitere Informationen steht Ihnen Herr Christoph Krenn, MA per E-Mail unter christoph.krenn@equilibria.at zur Verfügung.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m
Kinder
<500m
Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere
Schule <500m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei
<500m
Einkaufszentrum <2.000m
Sonstige
Geldautomat <500m
Bank
<500m
Post <500m
Polizei <1.000m
Verkehr
Bus <500m
U-Bahn
<500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss
<1.500m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 79.52m²

Nutzfläche: 79.52m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

hwbwert: 109.2m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 2.05m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 489000€

Nebenkosten: 173.94€

Kontaktinformationen

Vorname: Christoph

Nachname: Krenn

Tel.: +43 676 3897024

E-Mail: christoph.krenn@equilibria.at