



Inserat ID: 224712

erstellt am : 11.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 650000€

Straße: Herbeckstraße

1180 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Hanna Herzenstein

Tel: +43 670 5070265

hanna.herzenstein@schantl-ith.at

Wohnfläche: 83.87m²

Nutzfläche: 90.26m²

Gartenwohnung mit Urlaubsfeeling in Währing ? 2 Balkone, Kamin & privater Eigengarten nahe Gersthof



Gartenwohnung mit Urlaubsfeeling in Währing ? 2 Balkone, Kamin & privater Eigengarten nahe Gersthof

Highlights auf einen Blick:

? Sofort verfügbar & bezugsfertig? Ca. 84 m² Wohnfläche mit durchdachtem Grundriss? Privater, uneinsehbarer Eigengarten mit ca. 49 m²? Zwei Balkone mit Grünblick ? einer gartenseitig, der zweite zur Herbeckstraße ausgerichtet? Südseitiger Wohnbereich mit großzügiger Wohnküche? Zwei Nordseitige Schlafzimmer mit Blick in den Garten? Kaminofen für besondere Wohnatmosphäre? Direkter Gartenzugang vom größeren Schlafzimmer über eine Außentreppe?

Lift, Kellerabteil, Wackküche & Fahrradraum vorhanden? Gepflegter Neubau aus 1996? Ruhige Grünlage nahe Türkenschanzpark & Gersthof? Sehr gute öffentliche Anbindung (Straßenbahn, S45, Bus)

Beschreibung: Die Wohnung überzeugt mit einer besonders durchdachten Raumaufteilung: Vom Vorraum aus sind alle Räume zentral begehbar. Der helle Wohn- und Essbereich mit offen integrierter Küche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet Zugang zum straßenseitigen Balkon.

Die beiden Schlafzimmer sind ruhig zum Garten ausgerichtet. Das größere der beiden Zimmer verfügt über einen eigenen Balkon sowie einen direkten Zugang zum privaten Eigengarten, der über eine Außentreppe erreichbar ist ? eine seltene und besonders charmante Lösung mit fast maisonetteartigem Wohngefühl.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein modernes Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC, einen Abstellraum sowie einen praktischen Schrankraum.

Die Wohnung präsentiert sich in gepflegtem Zustand und überzeugt mit Echtholzparkett, großzügigen Fensterflächen und einer harmonischen Verbindung aus Wohnkomfort und Natur.

Die Lage zählt zu den begehrtesten Wohngebieten Währings: ruhig, grün und dennoch hervorragend angebunden. Straßenbahn, Bus und die S45 sind bequem erreichbar.

Türkenschanzpark, Sternwartepark sowie zahlreiche Cafés, Geschäfte und Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Größe Wohnung: ca. 83,87? m² + Balkon 1: 2,79 ?m² + Balkon 2: 3,63? m² + Garten ca 49 m²

Kaufpreis: ? 650.000

Bezug: sofort verfügbar

www.schantl-ith.at

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (falls vorhanden) etc...

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!

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: 83.87m²

Nutzfläche: 90.26m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuernung: Gas,

hwbwert: 74.1m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.32m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 650000€

Nebenkosten: 181.49€

Kontaktinformationen

Vorname: Hanna

Nachname: Herzenstein

Tel.: +43 670 5070265

E-Mail: hanna.herzenstein@schantl-ith.at