



Inserat ID: 195653

erstellt am : 19.01.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 479000€

Straße:

1180 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Vassilena Valkova

Tel: +43 650 5870011

vv@novel-real.at

Wohnfläche: 67.63m²

Nutzfläche: 80.97m²

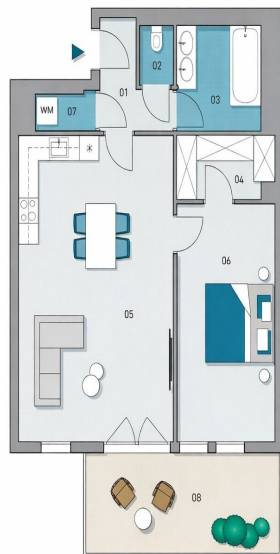
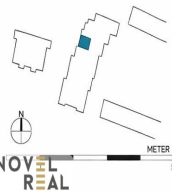
Wohnen mit Charme & Ruhe ? Exklusive 2 Zimmer mit Balkon im 18. Bezirk

Upper
West19
leben noch näher Gugginblick

STIEGE 2
TOP 11 (2.0G) - TOP 19 (4.0G)

01	Vorraum	3,91 m ²
02	WC	1,39 m ²
03	Bad	4,17 m ²
04	Schrankraum	1,31 m ²
05	Wohnzimmer	33,45 m ²
07	Zimmer	15,04 m ²
08	Abschlusraum	1,45 m ²
09	Balkon	13,34 m ²
Wohnfläche gesamt		47,43 m²
Freifläche gesamt		13,34 m²

Energieeffizienz:
HWB: 32,71 kWh (KLASSE B)
FGEE: 1,28 (KLASSE A)



Die Abbildung ist eine schematische Darstellung der räumlichen Gestaltung der Wohnung. Die Flächen sind nicht maßstabgetreu dargestellt. Die Flächenangaben sind orientierungsgemäß zu verstehen. Die Flächenangaben sind orientierungsgemäß zu verstehen. Die Flächenangaben sind orientierungsgemäß zu verstehen.



In einem Neubauensemble entfaltet sich diese außergewöhnliche Wohnung als Rückzugsort für Menschen mit höchsten Ansprüchen. Die Architektur verbindet moderne Raffinesse mit zeitloser Eleganz und schafft ein Wohnambiente, das in jeder Linie Qualität und Stilbewusstsein ausstrahlt. Großzügige Raumkonzepte, hochwertige Materialien und eine ruhige, privilegierte Lage im Herzen von Gersthof verleihen diesem Zuhause eine besondere Exklusivität. Umgeben von Grün, urbanem Komfort und einer Infrastruktur auf Premium-Niveau entsteht hier ein Wohngefühl, das weit über das Gewöhnliche hinausgeht ? ein Ort, an dem Ruhe und Lebensqualität harmonisch ineinandergreifen.

Objektbeschreibung

Diese stilvolle 2-Zimmer-Wohnung vereint durchdachte Raumaufteilung mit hochwertigem Wohnkomfort. Der großzügige Wohnbereich bietet Platz für Wohnen, Essen und Kochen in einem offenen, lichtdurchfluteten Ambiente. Das angrenzende Schlafzimmer mit separatem Schrankraum schafft eine ruhige Rückzugsoase mit viel Stauraum. Das moderne Badezimmer überzeugt mit klarer Linienführung und angenehmer Größe, während WC und Abstellraum funktionale Ergänzungen darstellen. Der Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Verweilen mit Blick ins Grüne ein. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paar mit Anspruch an Design, Komfort.

Fakten:

Großzügiger Wohnbereich für Wohnen, Essen und Kochen
Intelligente Raumaufteilung mit Vorraum, Bad, WC und Abstellraum
Schlafzimmer mit begehbaren Schrank
Balkon

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in begehrter Lage des 18. Bezirks, einem urbanen Umfeld mit hervorragender Infrastruktur und gleichzeitig unmittelbarer Nähe zu weitläufigen Grünanlagen. Der beliebte Türkenschanzpark liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet mit seinen Teichen, Laufwegen und ruhigen Plätzen eine der schönsten Erholungsflächen Wiens. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch den historischen Schlosspark in unmittelbarer Umgebung, ideal für Spaziergänge, Sport oder entspannte Stunden im Grünen.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Straßenbahn- und Buslinien verbinden Gersthof direkt mit der Innenstadt, dem AKH, der Währinger Straße sowie umliegenden Bezirken. Der Bahnhof Gersthof bietet zudem eine schnelle S-Bahn-Verbindung in Richtung Stadtzentrum und Vororte.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken und Dienstleister in fußläufiger Distanz zur Verfügung. Das Viertel ist außerdem bekannt für seine charmanten Lokale und traditionellen Heurigen, die zu gemütlichen Abenden bei regionalen Spezialitäten einladen.

Diese Lage vereint urbanen Komfort, hervorragende Erreichbarkeit und naturnahe Lebensqualität ? ideal für alle, die das Beste aus beiden Welten suchen.

Öffentliche Verkehrsanbindung

S-Bahn

Linie 9 ? Richtung Westbahnhof / Gersthof
Linie 40 ? Richtung Schottentor / Währinger Straße
Linie 41 ? Richtung Schottentor / Pötzleinsdorf
10A ? Verbindung u. ?a. nach Heiligenstadt, Niederhofstraße, Meidling
42A ? Richtung Pötzleinsdorf und Türkenschanzpark
Bahnhof Gersthof

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau Vassilena Valkova telefonisch unter +43 650 58 70 011 oder per E-Mail: vv@novel-real.at.

Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m
Kinder < Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m
Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m
Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 67.63m²

Nutzfläche: 80.97m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

hwbwert: 38.71m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 1.28m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 479000€

Kontaktinformationen

Vorname: Vassilena

Nachname: Valkova

Tel.: +43 650 5870011

E-Mail: vv@novel-real.at