

**Sensationelle Gelegenheit!!! Eigentumswohnung /  
Stadthaus in Währing/Gersthof mit Garten, Pool und  
Garage !!!**



DJI\_0600

**Objektnummer: 3479\_1451**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1180 Wien, Währing                      |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1997                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 258,31 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 57,25 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 53,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,69                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.897.000,00 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl. Ing. Kvetoslava Kalabova**

RE/MAX Trend











































## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer Immobilie in Wien, die Ihnen das perfekte Stadtleben in Kombination mit einer ruhigen und grünen Umgebung bietet? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Diese exklusive Wohnung / Stadthaus in Währing/Gersthof in 1180 Wien bietet Ihnen eine einzigartige Kombination aus urbanem Flair und einer idyllischen Lage. Die Wohnung erstreckt sich auf 4 Etagen mit insgesamt 258,4m<sup>2</sup> Nutzfläche und bietet somit ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse. Ob als Familie, Paar oder Single - hier finden Sie garantiert Ihr neues Traumzu Hause. Besonders toll sind die verschiedenen Außenbereiche, die diese Wohnung zu bieten hat. Ein wunderschöner Garten mit Pool lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet Ihnen eine Oase der Ruhe mitten in der Stadt. 2 Balkone und Terrasse sorgen für zusätzlichen Freiraum. Für Ihre Fahrzeuge stehen in der Garage zwei Stellplätze zur Verfügung. Die hochwertige Ausstattung lässt keine Wünsche offen. Die perfekt durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und lässt viel Tageslicht in die Räume. Aber nicht nur die Immobilie selbst überzeugt, auch die Lage spricht für sich. Das Haus befindet sich in einer ruhigen aber dennoch lebendigen Lage im begehrten Gersthof in Währing, einem charmanten Viertel im 18. Bezirk von Wien. Die Lage in Gersthof ermöglicht ein entspanntes Leben in einer lebendigen Umgebung, gepaart mit der Ruhe eines sehr gut etablierten Wohnviertels. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Stadthaus in 1180 Wien verzaubern und gönnen Sie sich den Luxus, mitten in der Stadt dennoch ein ruhiges und entspanntes Zuhause zu haben. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Stadthaus persönlich zu präsentieren und Ihnen die Möglichkeit zu geben, Ihren Traum vom perfekten Wohnen in Wien wahr werden zu lassen.

Virtueller Rundgang: : <https://tour.ogulo.com/vQbp>

Top Features: - tolle Lage in Währing/Gersthof - Garten mit Pool - Fußbodenheizung - Marmorboden - Terrasse und 2 Balkone - Alarmanlage EG: + Geräumiges Wohnzimmer mit Kamin + Moderne voll ausgestattete Küche + Bad und WC separat + Vorraum + Terrasse + Ausgang in den Garten mit 16m<sup>2</sup> Pool OG: + 2 Schlafzimmer mit Ausgang auf Balkon + Begehrter Kleiderschrank + Bad mit Wanne und Dusche + WC + Geräumiger Vorraum mit Einbauschränken + Balkon DG: + 1 Schlafzimmer + 1 Vorraum der auch als Zimmer nutzbar ist + Schrankraum + Bad mit Wanne und WC + Balkon Keller: + Heizraum + Vorraum mit Regalen + Kellerraum mit + Hobbyraum + Eingang in die Garage Tiefgarage: + 2 Stellplätze Mit dem Exposé erhalten Sie alle Fotos und Unterlagen. Ich freue mich Ihnen diese Immobilie anbieten zu können.

English: Are you looking for a property in Vienna that offers you the perfect city life in combination with a quiet and green environment? Then we have just the thing for you! This exclusive apartment in Währing/Gersthof in 1180 Vienna offers you a unique combination of urban flair and an idyllic location. The apartment extends over 4 floors with a total of 258.4m<sup>2</sup> of usable space and therefore offers enough space for your individual living needs. Whether as a family, couple or single - you are guaranteed to find your new dream home here. The various outdoor areas that this apartment has to offer are particularly great. A beautiful garden with pool invites you to relax and linger and offers you an oasis of peace in the middle of the city. 2 balconies and terrace provide additional space. There are two parking spaces in the garage for your car. The high-quality

furnishings of the house leave nothing to be desired. The perfectly thought-out room layout ensures a pleasant living experience and allows plenty of daylight into the rooms. But it's not just the property itself that impresses, the location also speaks for itself. The house is located in a quiet yet lively location in the sought-after Währing in Gersthof, a charming neighbourhood in the 18th district of Vienna. The location in Gersthof allows for a relaxed life in a lively environment, coupled with the tranquillity of a very well-established residential area. Let yourself be enchanted by this unique townhouse in 1180 Vienna and treat yourself to the luxury of having a quiet and relaxed home in the middle of the city. Don't hesitate and arrange a viewing appointment today. We look forward to personally presenting this extraordinary townhouse to you and giving you the opportunity to make your dream of perfect living in Vienna come true. Finanzierung: Sie wollen sich das Angebote einholen und die mühsame Vor- und Nachteilsanalyse ersparen? Wir haben Finanzierungspartner, die gerne als Vermittler zwischen Ihnen und verschiedenen Banken agieren. Diese holen für Sie Angebote ein, vergleichen, verhandeln und zeigen Ihnen die Optionen, die Ihren Anforderungen entsprechen und die besten Konditionen aufweisen. Sie haben somit mehr Möglichkeiten. Zum Kreditvergleich hier klicken! Anfragen: Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Nebenkosten: 3,5% Grunderwerbsteuer 1,1% Grundbuchseintragung 3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt. Vertragserrichtung nach Vereinbarung Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed  
 edarf: kWh/(m²a)  
 Klasse Heiz C  
 wärmebedarf  
 :  
 Faktor Gesa 1.69  
 mtenergieeffi  
 zienz:  
 Klasse C  
 Faktor Gesa  
 mtenergieeffi  
 zienz: