

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



**Friedrich Traudtner**

☎ +43 664 / 225 59 85

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ traudtner@immovos.at

Datum: 09. 05. 2024

## ++ NEU ++ TERRASSENMAISONETTE MIT GARTEN UND GARAGENSTELLPLATZ IN GERSTHOF // UPPER WEST 119



### ÜBERBLICK

**Objekt ID:** 45641  
**Bundesland:** Wien  
**Bezirk:** Wien 18., Währing  
**Ort:** Wien 18., Währing  
**Verkehrsanbindung:** 41, N41

### KOSTEN

**Preis:** € 670.000,00  
**Betriebskosten (ex. USt):** € 233,14  
**sonst. Kosten (ex. USt):** € 108,59  
**mtl. Kosten (inkl. USt.):** € 365,04  
**Provision:** 3% (zzgl. 20% USt)

### FLÄCHEN

**Wohnfläche ca.:** 96,13 m<sup>2</sup>  
**Terrassenfläche ca.:** 12,36 m<sup>2</sup>  
**Gartenfläche ca.:** 9,32 m<sup>2</sup>

Tauchen Sie ein in ein Zuhause, das die Essenz urbaner Eleganz mit dem ruhigen Rückzug ins Grüne perfekt vereint – willkommen in Ihrer Traummaisonette im Herzen von Gersthof. Diese erstklassig modernisierte Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet mit über 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer über 12 m<sup>2</sup> großen Terrasse und einem privaten Gartenstück ein Wohngefühl, das in der Stadt seinesgleichen sucht.

Diese Wohnung präsentiert sich mit einer komplett ausgestatteten Einbauküche, edlen Designböden in den Wohnbereichen, beeindruckenden Raumhöhen von 2,70 m, zwei zeitgemäß eingerichteten Bädern auf beiden Etagen sowie einem privaten Garagenstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage.

Von dem Moment an, in dem Sie Ihren eigenen Eingang vom grünen Hof betreten, empfängt sie sofort das warme Gefühl, in ein kleines Stadthaus angekommen zu sein. Der offen gestaltete Wohnbereich mit seinen großzügigen 23 m<sup>2</sup> fließt nahtlos auf die westseitig

## DETAILDATEN

|                          |                             |
|--------------------------|-----------------------------|
| <b>Verfügbar ab:</b>     | ab sofort                   |
| <b>Baujahr:</b>          | 1991                        |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                           |
| <b>Geschosse:</b>        | 7                           |
| <b>Stockwerk:</b>        | EG                          |
| <b>Stellplätze</b>       | 1                           |
| <b>Tiefgarage:</b>       |                             |
| <b>Anzahl Terrassen:</b> | 1                           |
| <b>Bäder:</b>            | 2                           |
| <b>Anzahl WCs:</b>       | 2                           |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                      |
| <b>Heizung:</b>          | Zentralheizung<br>Fernwärme |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | 24,5 kWh/m²/Jahr            |
| <b>fGEE:</b>             | 1,11                        |
| <b>Boden:</b>            | Fliesen                     |

## AUSSTATTUNG:

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Abstellraum</b>       | ✓ |
| <b>Einbauküche</b>       | ✓ |
| <b>Teilmöbliert</b>      | ✓ |
| <b>Tiefgarage</b>        | ✓ |
| <b>Kabel oder Sat TV</b> | ✓ |
| <b>Fahrradraum</b>       | ✓ |
| <b>Isolierfenster</b>    | ✓ |
| <b>Gartennutzung</b>     | ✓ |

ausgerichtete Terrasse und in den eigenen Garten über – ein perfekter Ort für entspannte Nachmittage oder um im Kreis Ihrer Liebsten die Seele baumeln zu lassen.

Die gegenüberliegende Seite des Erdgeschosses beherbergt ein etwa 12 m² großes kulinarisches Eck, ausgestattet mit einer modernen Einbauküche, die mit allen nötigen Geräten ausgestattet ist und somit keinen Ihrer Kochwünsche unerfüllt lässt.

Auf dieser Ebene finden sich zudem ein praktischer Abstellraum sowie ein modernes Badezimmer, das mit einer bodenebenen Dusche, einem schwebenden Waschtisch und einem WC ausgestattet ist.

Eine halbgewendelte Holztreppe führt Sie ins Obergeschoss, wo drei separat begehbare Zimmer und ein zweites Bad darauf warten, zu Ihrem persönlichen Rückzugsort zu werden. Im Badezimmer erwartet Sie hier zudem ein Whirlpool, der ultimative Entspannung garantiert.

Die Wohnung, ursprünglich als 3-Zimmer-Konzept mit einem über 20 m² großen Schlafzimmer gestaltet, wurde geschickt in eine 4-Zimmer-Wohnung mit einem zusätzlichen Arbeitszimmer umgewandelt. Diese Anpassung lässt sich durch einfaches Entfernen der Zwischenwand mühelos rückgängig machen, um den ursprünglichen, großzügigen Schlafbereich wiederherzustellen.

Die Wohnhausanlage aus den 90er Jahren bestehend aus 4 Gebäudeteilen und ursprünglich vom berühmten Wiener Architekten Harry Glück geplant, erstrahlte nach einer umfassenden Gebäuderevitalisierung im Jahre 2017 in neuem Glanz. Die Fassade wurde im Zuge der Revitalisierung mit Vollwärmeschutz versehen, neue Thermo-Fenster mit 3-Fach-Isolierverglasung und elektrischen Außenjalousien wurden eingebaut sowie die Garagen und Stiegenhäuser erneuert. Die Wohnung selbst wurde Ende 2019 liebevoll renoviert und modernisiert, um den heutigen Wohnstandards gerecht zu werden.

Lage:

Eingebettet in die begehrte Lage des 18. Bezirks, umgeben von einer Fülle an Parks und doch so nah am pulsierenden Leben der Stadt, bietet Gersthof das Beste aus zwei Welten. Die hervorragende Anbindung an die Wiener Innenstadt – die Straßenbahn-Station der Linie 41 mit Endstation Schottentor liegt praktisch vor der Haustüre, ein dichtes Netz an Bildungs- und

Versorgungseinrichtungen sowie die Nähe zur Universität für Bodenkultur unterstreichen die Qualität dieser Adresse.

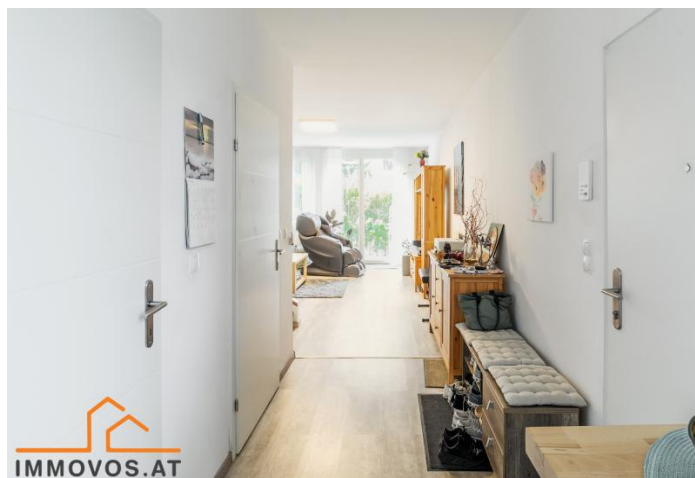
Auch der Verkehrsknotenpunkt Gersthof – mit der Anbindung an die S-Bahn S45, Straßenbahnlinien 9 und 10 sowie der Buslinie 10A, sowie auch die U6-Station „Währinger Straße/Volksoper“ sind in kurzer Zeit zu erreichen.

Entdecken Sie ein Zuhause, das nicht nur durch seine Ausstattung, sondern auch durch seine Lage ein einzigartiges Lebensgefühl vermittelt. Eine Oase der Ruhe im urbanen Umfeld, die darauf wartet, von Ihnen entdeckt zu werden. Willkommen zu Hause – im Upper West 119, wo Stadt und Natur in Harmonie zusammenfinden.

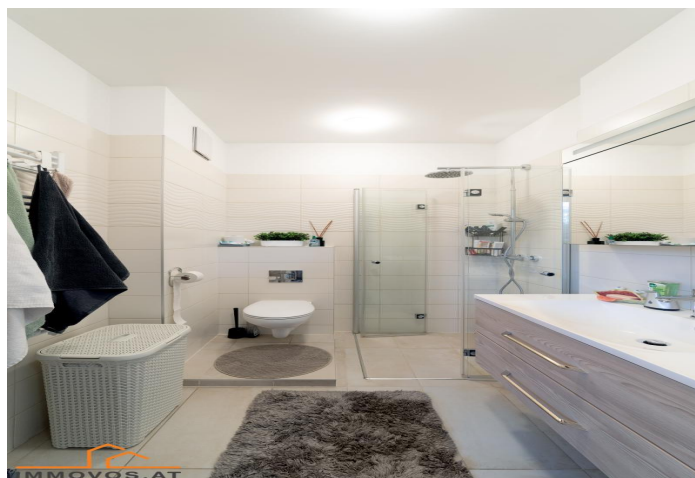
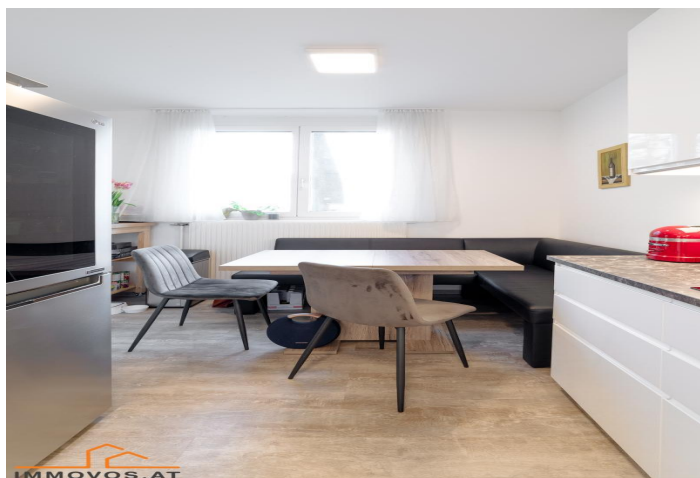
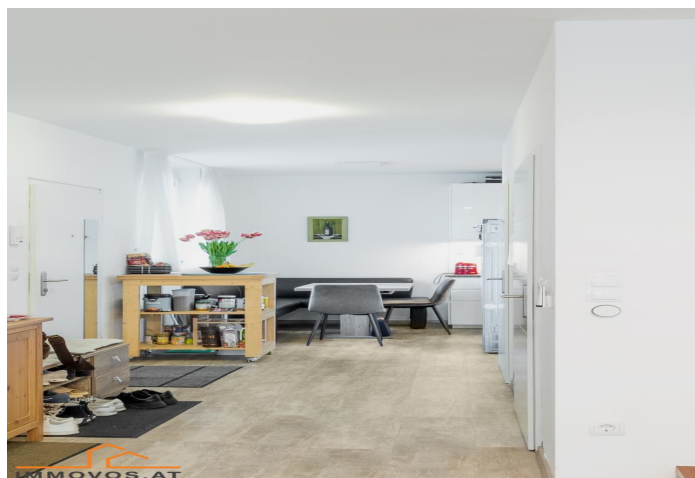
Kaufpreis:

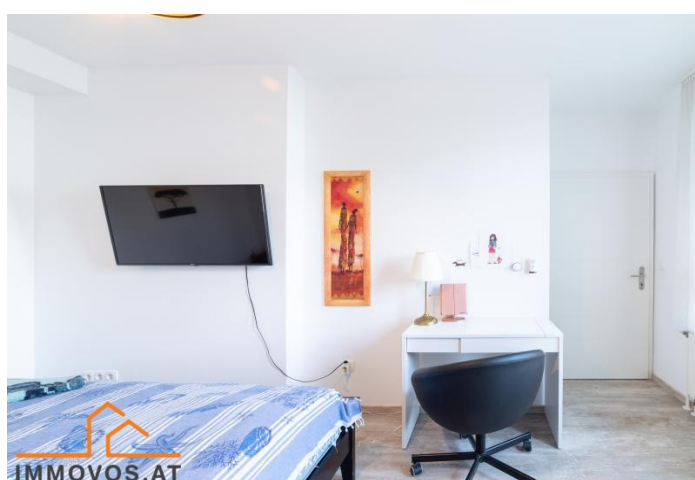
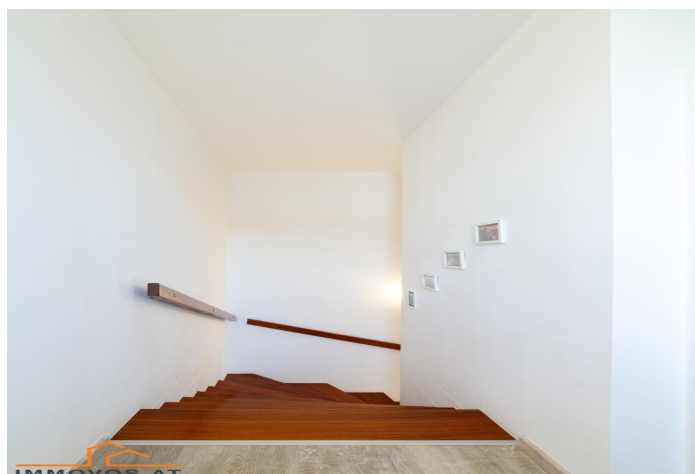
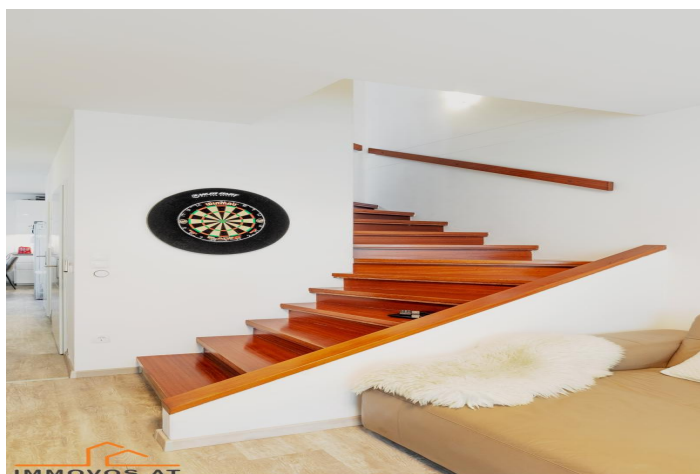
Der Kaufpreis beläuft sich auf € 670.000,00  
(zzgl. € 25.000,00 für den Tiefgaragenstellplatz)  
Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt.

Sie benötigen weitere Informationen oder wollen gleich eine Besichtigung vereinbaren? Herr Friedrich Traudtner steht Ihnen gerne unter +43 664 225 59 85 oder unter [traudtner@immovos.at](mailto:traudtner@immovos.at) zur Verfügung!

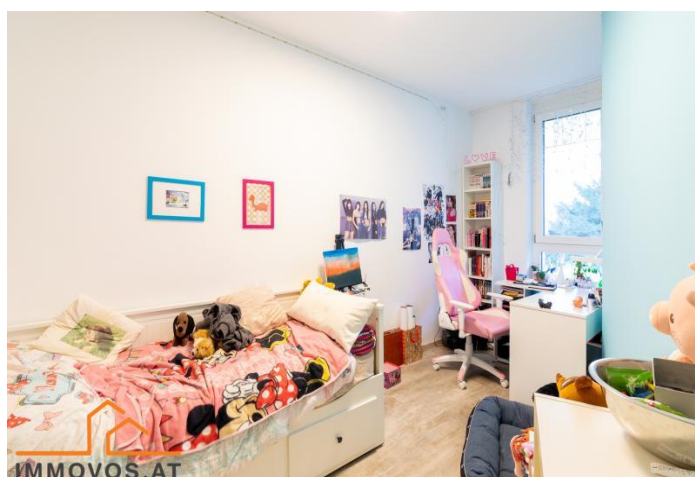
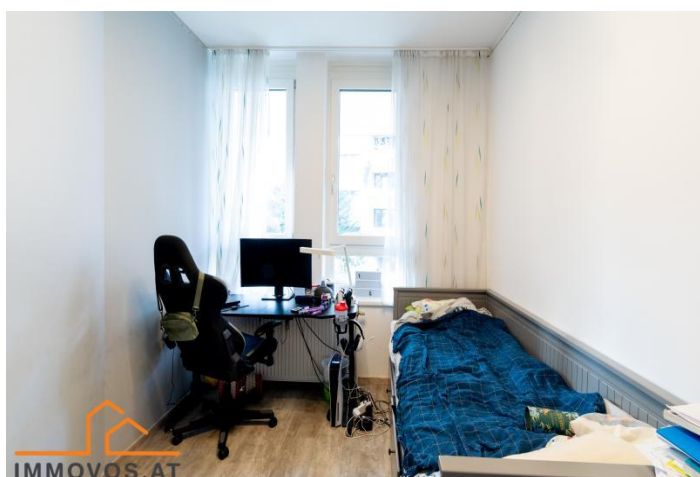
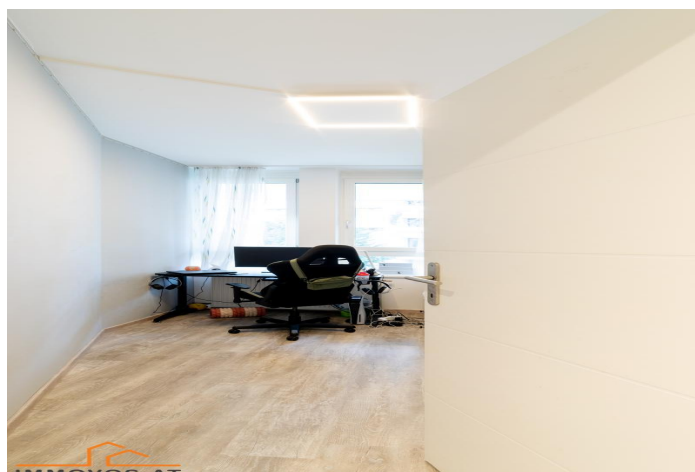




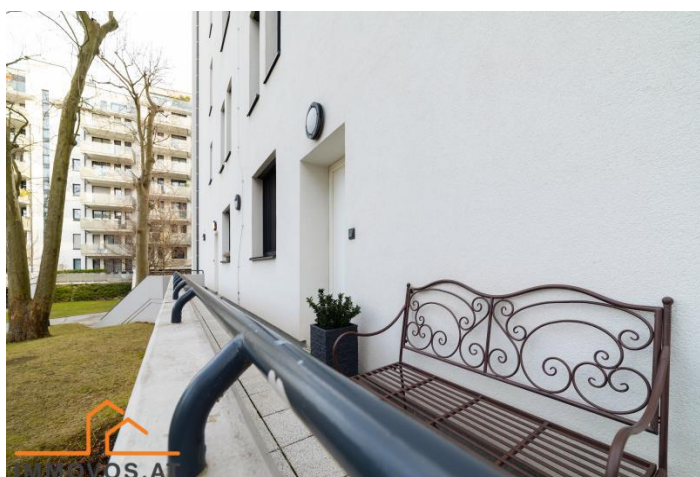
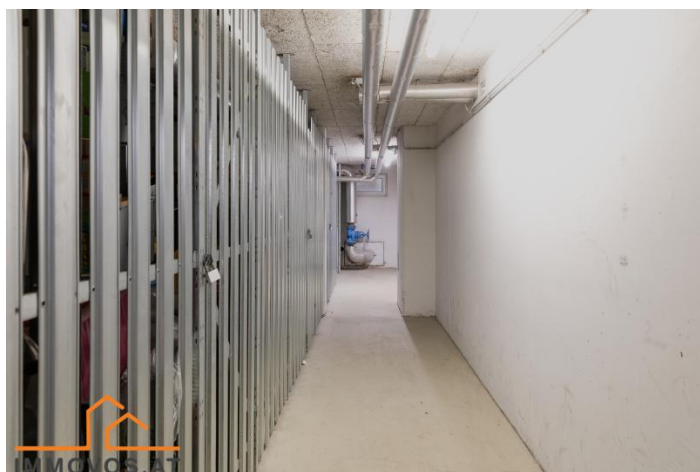
















## Plan

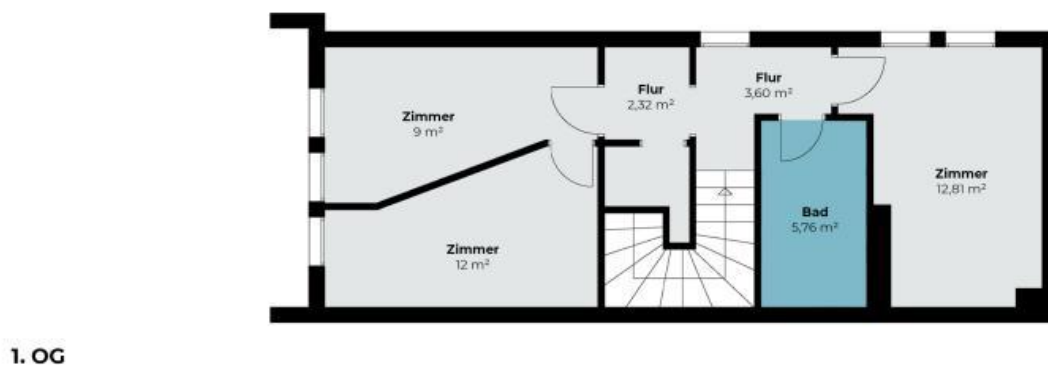
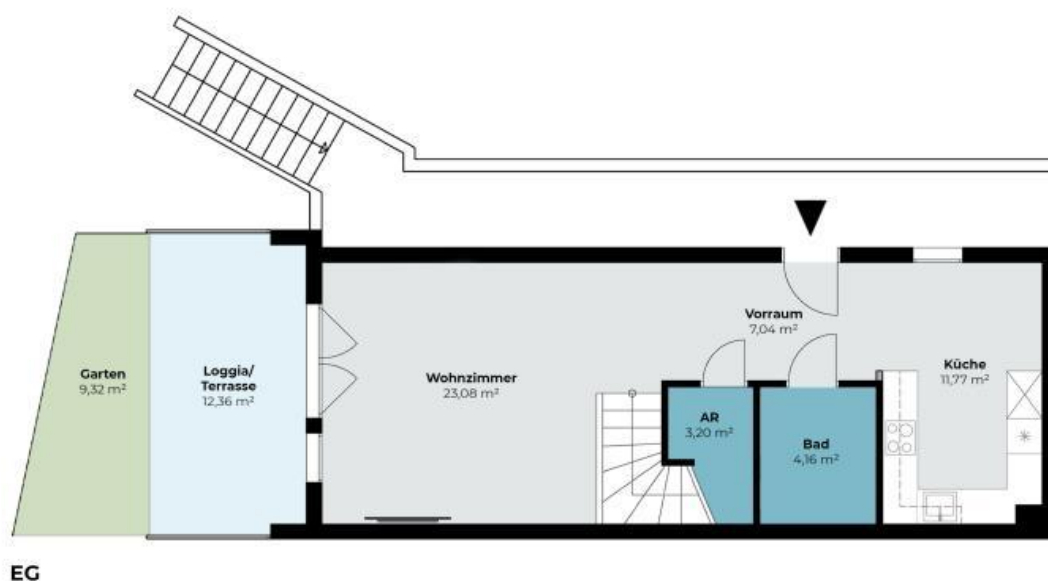
18., Währing  
4-Zimmer-Wohnung

### Doris Mochty

Immobilienmaklerin

+43 (0) 664 30 15 099

mochty@immovos.at



### Hinweis:

Grundriss ist nicht maßstäblich. Die Ausstattung ist nur exemplarisch und dient nur zur Veranschaulichung.