

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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



**Maria Zeiler**

☎ +43 664 / 142 57 35

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ zeiler@immovos.at

Datum: 10. 05. 2026

## SÜDBALKON MÖGLICH: SONNIGE 2-3 ZIMMER IM 3. LIFTSTOCK MIT SANIERUNGSBEDARF IN GERSTHOFER GRÜNLAGE



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	46759
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 18., Währing
<b>Ort:</b>	Wien 18., Währing
<b>Lage:</b>	nahe beim Gersthofer Zentrum
<b>Verkehrsanbindung:</b>	S-45 Gersthof, Busse 10A u. 42A, Linien 40, 41, 9

### KOSTEN

<b>Preis:</b>	€ 349.000,00
<b>Betriebskosten (ex. USt):</b>	€ 152,76
<b>Liftbetriebskosten (ex. USt):</b>	€ 23,07
<b>mtl. Kosten (inkl. USt.):</b>	€ 193,42
<b>Provision:</b>	3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

### FLÄCHEN

Gepflegter Altbau in Gersthofer Cottage-Lage: Hier können Sie Ihr künftiges Domizil mit Balkon in höchst angenehmer Umgebung gestalten!

Die Wohnung liegt unweit des Gersthofer Zentrums: Sie genießen hier den Ausblick direkt ins Grüne und haben gleichzeitig den Vorteil einer ausgezeichneten Infrastruktur nur wenige Minuten Fußweg entfernt.

Rund um die S-Bahn-Station Gersthof offerieren zahlreiche Geschäfte ein reichhaltiges u. niveauvolles Angebot für Ihren täglichen Einkauf. Kulinarisch sind alle gängigen Richtungen vertreten, vom frz. Bistro über das klassische Cafe bis zur Wiener Küche. Mehrere Supermärkte, Konditorei u. Bäckerei, Apotheke, Drogerie-Märkte, Fachgeschäfte, Fleischerei, mehrere Arztpraxen u. ein Diagnose-Zentrum, Boutique, Kosmetikerin, Blumenladen, uvm. warten ihren Kunden mit einem hochwertigen Angebot auf.

Die Busstationen der Linie 10A in beide Richtungen

<b>Wohnfläche ca.:</b>	66,00 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche ca.:</b>	1,50 m <sup>2</sup>
<b>DETAILDATEN</b>	
<b>Verfügbar ab:</b>	ab sofort
<b>Baujahr:</b>	1932
<b>Geschosse:</b>	5
<b>Stockwerk:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Anzahl WCs:</b>	1
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Heizung:</b>	Ofen
<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Heizwärmebedarf:</b>	39,14 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	1,07
<b>Boden:</b>	Parkett
<b>Boden:</b>	Fliesen

## AUSSTATTUNG:

<b>Abstellraum</b>	✓
<b>Barrierefrei</b>	✓
<b>Einbauküche</b>	✓
<b>Küche offen</b>	✓
<b>Lift</b>	✓
<b>Keller</b>	✓
<b>Kabel oder Sat TV</b>	✓
<b>Fahrradraum</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓
<b>Gartennutzung</b>	✓
<b>Kamin</b>	✓

erreichen Sie in lediglich 1 min.

Nur 1 Station bis zum Gersthofer Platz oder ein kurzer Fußweg.

Das Wohngebäude von 1932 mit funktionalem Design und jeweils 3 Wohnungen pro Etage wurde 2011 im Zuge eines Dachgeschoß-Ausbaus in den Allgemeinbereichen saniert. Ein barrierefrei erreichbarer 4-5 Personen-Lift wurde errichtet, die Leitungen wurden in den Allgemeinbereichen großteils erneuert u. die Fassade gedämmt. Trockener Keller im EG mit neu geschaffenen Abteilen (übl. Alugitter-Abtrennungen, Estrich). 2 Fahrrad-Abstellbereiche im versperrten Hauskeller vorhanden, Kellerabteil als Zubehör.

Als großes Plus ist der im Altbau nicht alltägliche Zugang zur Liegenschaft, ins Gebäude u. zum Lift ohne Zwischenstufen zu erwähnen: Eine sanft abfallende Rampe führt zum Haus, modernes u. breites Aluminium-Portal mit Gegensprechanlage, Lift ab dem EG zu den einzelnen Etagen ohne Hürden wie Stufen o.ä. u. groß genug für den Zutritt mit Gehhilfe.

Die Wohnung im 3. Liftstock bietet die Vorteile einer hohen Etage: Lichtdurchflutete Räume und einen angenehmen Ausblick ohne direktes Gegenüber. Durch das offene Raumkonzept können Sie hier mit überschaubarem Aufwand den für Sie idealen Grundriss konzipieren: Ob getrennte Küche gartenseitig mit Balkonzugang oder offene / separate Küche zur Straßenseite - hier ist beides realisierbar. Aus den derzeit 2 Zimmern können in Leichtbauweise einfach 3 Zimmer gestaltet werden.

Der hofseitige Raum bietet sich z.B. auch als ruhiges Schlafzimmer an. Daneben kann der Abstellraum dazu genommen oder getrennt vom Vorraum begehbar gemacht werden, da er in Leichtbauweise errichtet wurde und lediglich die Eingangstür geschaffen werden müsste.

Ein Balkonanbau ist an beiden Seiten des Gebäudes realisierbar, je nach Umfang erfolgte die jeweilige technische Ausführung, eine Baumeister-Einschätzung liegt schon vor.

Bei den haustechnischen Einrichtungen besteht jedenfalls Modernisierungsbedarf, es gibt jedoch bereits moderne Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, angenehme Raumhöhe von ca. 2,7 m. Modernisierung von Bad u. sep. WC (z.B. mit Tiefspüler) jedenfalls erforderlich.

Die Heizung erfolgt derzeit nicht zentral, eine Gas-Kombi-Therme älterer Bauart ist im Bad vorhanden, detto ein Kaminofen im Wohnbereich, den man auf den heutigen Stand bringen könnte. Weiters ist die Installation einer modernen Fußbodenheizung möglich, ebenso die Installation einer Klimaanlage. Der Kostenvoranschlag eines heimischen Baumeister für eine Sanierung auf den zeitgemäßen guten Standard liegt vor.

Die WE-Begründung ist bereits erfolgt, mehrere Mieter haben ihr Mietobjekt käuflich erworben, weil sie ihre angenehme Wohnumgebung beibehalten wollten.

Die verkäuferseitige Zustimmung zu erforderlichen Maßnahmen bzw. Änderungen ist vorgesehen und die Ausgestaltung des WE-Vertrages sorgt für einen unkomplizierten Ablauf.

Der hübsche Gemeinschaftsgarten rundum wird von einer Mieterin liebevoll gepflegt, er darf von den Eignern u. Mietern gemeinsam genützt werden.

Die Wohnungen werden als Wohnungseigentumsobjekte veräußert, der WE-Organisator MMag. Ledinek nimmt die Kaufabwicklung u. Treuhandschaft zu einem Tarif von 1,3 % netto vom tatsächlichen Kaufpreis vor + Barauslagen + 20 % USt.

Mit dem Jahreswechsel kommen zu den verkehrsüblichen Betriebskosten die Beiträge zur Rücklage hinzu, die aufgrund gesetzlicher Erfordernisse zu bilden ist (wird valorisiert).

Begehrter Kaufpreis: EUR 349.000,-- lastenfrei

Zum erzielten Kaufpreis kommt unser Vermittlungshonorar von 3 % + 20 USt. (brutto 3,6 %) hinzu sowie die bei Kaufabwicklung üblichen Kaufnebenkosten. Wir weisen darauf hin, dass derzeit unter bestimmten Voraussetzungen die Eintragungsgebühr in Höhe von 1,1 % nicht zum Tragen kommt.

Wenn Sie in angenehm grüner Umgebung u. gleichzeitig zentraler Gersthofer Lage wohnen möchten, lohnt sich der Blick auf dieses Angebot!

Durch die laufende Geschäftstätigkeit für den Abgeber weisen wir auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Abgeber hin. Es bestehen jedoch keine personellen oder

gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen.

Wir sind als Doppelmakler tätig.

Für KonsumentInnen gilt:

Durch das Inkrafttreten des Fern- und Auswärtsgeschäftegesetzes (FAGG/VRUG) können wir Ihnen erst nach Ihrer Zustimmung zum Verzicht auf die darin festgelegte 14-tägige Rücktrittsfrist bzw. Ihre Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen, die Detailunterlagen zu diesem unverbindlichen Immobilienangebot mit Adresse zusenden.

Daher erhalten Sie vorab eine gesonderte Nachricht mit allen Informationen zum FAGG, in der Sie uns diese Zustimmung erteilen können.

Erst nach Erhalt senden wir Ihnen gerne die gewünschten Informationen zu diesem Angebot bzw. geben wir Ihnen die Adresse bekannt, bitte um Verständnis!

Es entstehen Ihnen keine zusätzlichen Kosten durch Ihre erteilte Zustimmung, unser Anspruch auf die vereinbarte Vermittlungsprovision entsteht erst bei einem von uns erfolgreich vermittelten Geschäftsabschluss bzw. bei dessen Rechtswirksamkeit.







