

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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



Elisabeth Preissl

☎ +43 676 / 474 59 29

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ preissl@immovos.at

Datum: 16. 06. 2026

RESERVIERT: GRÜNRUHELAGE MIT GARTENBLICK UND MORGENSONNE: GARCONNIERE BARRIEREFREI IN BEGEHRTER COTTAGELAGE



ÜBERBLICK

Objekt ID:	46813
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 18.,Währing
Ort:	Wien 18.,Währing
Verkehrsanbindung:	S-45 Gersthof, Busse 10A u. 42A, Linien 40, 41, 9

KOSTEN

Preis:	€ 243.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 100,01
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 110,01
Provision:	3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	44,60 m ²
------------------------	----------------------

Renovierung angedacht:

In einem renovierten Altbau aus den 1930er Jahren mit bereits gedämmter Fassade u. erneuerten Fenstern (Kunststoff-Rahmen mit Isolierverglasung) kommt eine zum Garten hin orientierte Garconniere zum Verkauf.

Sie wurde nach dem Auszug der Mieter bestandfrei, es besteht Sanierungsbedarf.

Die fast facts kurz gefasst:

- ruhige Garconniere mit Ausrichtung ausschließlich in den Garten der Anlage u. ca. 44,6 m² Wohnfläche
- ostseitiger heller Wohnbereich von ca. 26 m² mit Veranda
- separate Küche mit älterer Eck-Einbauküche u. ausreichend Platz für eine Essgruppe oder größere Küchenzeile

Kellerfläche ca:	2,50 m ²
DETAILDATEN	
Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	1932
Geschosse:	5
Stockwerk:	EG
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Anz.	11
Wohneinheiten:	
Alter:	Altbau
Heizung:	Etagenheizung Zentralheizung
Befeuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	39,14 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	1,07
Boden:	Parkett

- funktionales Bad mit Dusche, Waschplatz u. WC sowie WM-Anschluss unterhalb der Therme
- Gas-Etagenheizung mit Therme (im Bad) und Radiatoren in den Räumen
- zentraler Vorraum mit Platz für eine Garderobe
- Zugang in die Wohnung über eine Stufe
- hübscher gepflegter Gemeinschaftsgarten zur Nutzung aller Eigentümer
- trockener Hauskeller mit Kellerabteil u. zwei Fahrradabstellräumen

Eine Sanierung der Haustechnik ist ev. erforderlich, der FI im E-Verteiler entspricht dem zeitgemäßen Standard. Der Parkettboden im Wohnbereich befindet sich in gutem Zustand.

Bad u. Küche entsprechen nicht mehr dem heutigen Anspruch, hier ist ein kompletter Tausch zu empfehlen. Auf Wunsch kann gerne ein Kostenvoranschlag eines heimischen Baumeisters vorgelegt werden.

Das Gebäude wurde im Zuge des Dachgeschoß-Ausbaus 2011 mit einem neuen Lift u. erneuerten Haustechnik in den Allgemeinbereichen versehen.

Die Lage in der Nähe der Gersthofer Straße in Gehweite zum Gersthofer Platz mit ausgezeichneter Infrastruktur u. zahlreichen Öffis garantiert kurze Wege. Angenehme Umgebung mit viel Grün, Gärten u. Altbauten.

Begehrter Kaufpreis: VB EUR 243.000,-- zzgl. 3 % Vermittlungshonorar netto + 20 % USt. sowie die bei Kaufabwicklung üblichen Kaufnebenkosten. Der Wohnungseigentumsorganisator erledigt die Kaufabwicklung zum Tarif von 1,3 % netto vom Kaufpreis + 20 % USt. + Barauslagen/Gerichtsgebühren.

Wir weisen darauf hin, dass dzt. unter bestimmten Voraussetzungen die Eintragungsgebühr in Höhe von 1,1 % nicht zum Tragen kommt!

Im Umfeld der S-45-Station Gersthof befindet sich alles Nötige 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 KundInnen mit einem reichhaltigen Angebot auf.

Die Busstationen der Linie 10A in beide Richtungen erreichen Sie in lediglich 1 min. bzw. hält dort auch die

AUSSTATTUNG:

Barrierefrei	✓
Einbauküche	✓
Lift	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Fahrradraum	✓
Isolierfenster	✓
Gartennutzung	✓

Linie 42A. Nur 1 Station bis zum Gersthofer Platz oder als kurzer Fußweg gut machbar.

Wenn Sie in grüner u. gleichzeitig zentraler Gersthofer Lage wohnen möchten, lohnt sich der Blick auf dieses Angebot! Ihr Kontakt für weitere Informationen oder einen Termin: Elisabeth Preissl, Tel. 0676 474 59 29

Durch die laufende Geschäftstätigkeit für den Abgeber dürfen wir auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Abgeber hinweisen. 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.





