

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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



**Elisabeth Preissl**

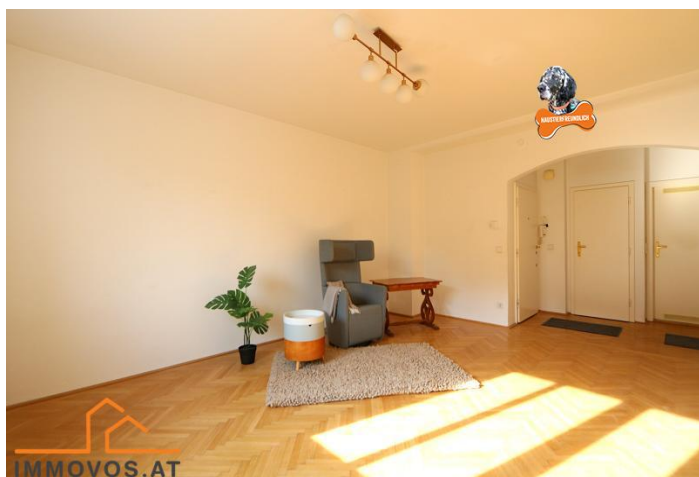
☎ +43 676 / 474 59 29

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ preissl@immovos.at

Datum: 16. 06. 2026

## IM GRÜNEN GERSTHOF ++ SONNIGER 2,5 ZIMMER ALTBAU + KÜCHE + BALKON-OPTION MIT IDEALEM GRUNDRISS IM 2. LIFTSTOCK



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	47112
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 18.,Währing
<b>Ort:</b>	Wien 18.,Währing
<b>Lage:</b>	Czartoriskygasse/Sali erigasse
<b>Verkehrsanbindung:</b>	S-45 Gersthof, Busse 10A u. 42A, Linien 40, 41, 9

### KOSTEN

<b>Preis:</b>	€ 419.000,00
<b>Betriebskosten (ex. USt):</b>	€ 153,89
<b>Liftbetriebskosten (ex. USt):</b>	€ 23,23
<b>sonst. Kosten (ex. USt):</b>	€ 76,74
<b>mtl. Kosten (inkl. USt):</b>	€ 271,57

Diese Wohnung im 2. Liftstock ist regelrecht sonnendurchflutet, da teilweise nach Süden ausgerichtet.

Die zentrale Lage in Gersthof bietet kurze Wege und gleichzeitig den begehrten Grünraum des 18. Bezirks.

Die typische Cottage-Lage, die das grüne Gersthof so beliebt macht, besteht durch die gepflegte Umgebung mit angenehmer Nachbarschaft. Nur lockere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, Villen und Altbaumbestand samt Gärten rundum.

Das nahe Gersthof Zentrum mit seiner ausgezeichneten Infrastruktur erreichen Sie in ca. 5 min. zu Fuß oder rasch mit dem Rad. Diese Liegenschaft ist ein Fahrrad-Eldorado - Zugang ohne Zwischenstufen und 2 Fahrradräume direkt im EG zugänglich.

Rund um die S-Bahn-Station Gersthof offerieren

**USt.):**  
**Provision:** 3 % vom Kaufpreis  
zzgl. 20 % USt.

## FLÄCHEN

**Wohnfläche ca.:** 65,00 m<sup>2</sup>

**Kellerfläche ca.:** 1,50 m<sup>2</sup>

## DETAILDATEN

**Verfügbar ab:** ab sofort

**Baujahr:** 1932

**Geschosse:** 5

**Stockwerk:** 2

**Bäder:** 1

**Anzahl WCs:** 1

**Alter:** Altbau

**Heizung:** Etagenheizung

**Befuerung:** Gas

**Heizwärmebedarf:** 39,14 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr

**fGEE:** 1,07

**Boden:** Parkett

**Boden:** Fliesen

## AUSSTATTUNG:

**Barrierefrei** ✓

**Einbauküche** ✓

**Lift** ✓

**Kabel oder Sat TV** ✓

**Fahrradraum** ✓

**Isolierfenster** ✓

**Gartennutzung** ✓

**Kamin** ✓

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 erreichen Sie in weniger als 1 min.:

Nur 1 Station bis zum Gersthofer Platz oder zu Fuß gut machbar, auch mit dem Bus 42A möglich.

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 Personen-Lift wurde errichtet u. die Fassade rundum gedämmt. Dies sorgt selbst jetzt im Hochsommer für angenehme Temperaturen im Innenbereich.

Trockener Keller im EG mit neu geschaffenen Einlagerungsräumen (übliche Alugitter-Abtrennungen, Estrich).

2 Fahrrad-Abstellbereiche im versperrten Hauskeller.

Gegensprechanlage u. versperrtes Gartentor.

Durch die letztes Jahr erst erfolgte

Wohnungseigentumsbegründung wird die Rücklage seit dem 2. Halbjahr 2025 eingehoben, der Stand betrug per Jahresende 2025 ca. EUR 5.400,--.

Die Wohnung mit 2 Zimmern, gartenseitigem Kabinett + extra Küche im 2. Stock weist ein für die ca. 65 m<sup>2</sup> ausgezeichnetes Layout auf: Die 2 hellen und geräumigen Zimmer sind nach Süden ausgerichtet. Wobei der Wohnraum derzeit mit einem offenen Durchgang (mit einem Bogen) zum zentralen Vorbereich gestaltet wurde. Hier kann man durch eine Garderobe gekonnt die Abtrennung der beiden Räume schaffen.

Alle Räume sind vom zentralen Vorraum aus getrennt begehbar.

Kabinett z.B. als Büro oder Kinderzimmer zur Hofseite mit Blick in den Garten ausgerichtet.

Separate Küche mit Einbau-Küche und Außenfenster/Tageslicht.

Bad mit Wanne, Waschplatz u. Außenfenster + separates WC neben an, die Räumen könnten verbunden werden.

Schöne gepflegte originale Eiche-Parkettböden,

moderne Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, angenehme Raumhöhe von ca. 2,7 m. Die Wohnung war bis vor kurzem vermietet und wäre bezugsfertig.

Die Heizung erfolgt jeweils über eine Gas-Kombi-Therme der Marke Baxi mit Radiatoren, Kamin im Bad vorhanden. Eine Modernisierung von Bad u. sep. WC (z.B. mit Tiefspüler-Modell) wäre überlegenswert.

Der gekonnt gestaltete Gemeinschaftsgarten rundum das Gebäude wird von einer Mieterin liebevoll gepflegt. Er kann von den Eignern und Mietern gemeinsam genützt werden.

Der WE-Organisator Mag. Ledinek nimmt die Kaufabwicklung und Treuhandchaft zu 1,3 % netto vom Kaufpreis zzgl. Barauslagen + 20 % USt. vor. Durch den Abverkauf einiger Einheiten ist die Wohnungseigentums-Begründung bereits erfolgt. Wir weisen darauf hin, dass derzeit unter bestimmten Voraussetzungen die Eintragungsgebühr in Höhe von 1,1 % noch bis zum 30.6.2026 nicht zum Tragen kommt.

Zum tatsächlich erzielten Kaufpreis kommt unser Vermittlungshonorar von 3 % + 20 USt. (brutto 3,6 %) hinzu.

Wenn Sie in angenehm grüner Umgebung u. gleichzeitig zentraler Gersthofer Lage wohnen möchten, lohnt sich Ihr Blick auf dieses Angebot! Ihr Kontakt für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin: Elisabeth Preissl, Tel. 0676 474 59 29. Oder per Email unter: [preissl@immovos.at](mailto:preissl@immovos.at)

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.

