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: 07. 11. 2026

GERSTHOF: 2 ZIMMER ALTBAU MIT SONNIGEM BALKON IM 3. LIFTSTOCK + GEMEINSCHAFTSGARTEN + BARRIEREFREIER ZUGANG

ÜBERBLICK

Objekt ID:	47346
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 18.,Währing
Ort:	Wien 18.,Währing
Verkehrsanbindung:	S-45 Gersthof, Busse 10A u. 42A, Linien 40, 41, 9

KOSTEN

Preis:	€ 399.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 141,96
Liftbetriebskosten (ex. USt):	€ 21,44
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 179,74
Provision:	3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

FLÄCHEN

Diese für Gersthof typische Cottage-Lage mit lockerer Bebauung und viel Grün rundum zeigt bereits einen vorstädtischen Charakter. Rund um das Wohngebäude befindet sich ein liebevoll gepflegter Gemeinschaftsgarten.
Auch die Nachbarliegenschaften sind gepflegt und mit viel Grünraum ausgestattet.
Den Gersthofer Platz mit seiner hervorragenden Infrastruktur erreichen Sie in ca. 5 min.

Der direkte Link zum Expose auf unserer Homepage: https://immovos.at/detail.xhtml?id=29431

Dieser Altbau mit charmanten Details bietet angenehme Temperaturen selbst im Hochsommer, da er im Zuge eines Dachausbaus 2011 komplett gedämmt wurde. Ein moderner Lift, der erst kürzlich mit einem neuen Antrieb versehen wurde, führt ohne Stufen vom Eingangsbereich bis zu den Wohnungen - eine Seltenheit im Altbau und angenehm für Senioren oder

Wohnfläche ca.:	61,00 m²
Balkon Fl. ca.:	4,50 m²
Kellerfläche ca:	2,50 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	1932
Geschosse:	5
Stockwerk:	3
Anzahl Balkone:	1
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Anz. Wohneinheiten:	11
Alter:	Altbau
Heizung:	Etagenheizung Zentralheizung
Befeuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	39,14 kWH/m²/Jahr
fGEE:	1,07
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Barrierefrei	✔
Einbauküche	✔
Lift	✔
Kabel oder Sat TV	✔
Fahrradraum	✔
Isolierfenster	✔
Gartennutzung	✔
Kamin	✔

Eltern mit Kinderwägen.

Wenn Sie Ihre Einkäufe mit dem Fahrrad erledigen möchten: 2 trockene Fahrradräume - ebenerdig und ohne Stufen erreichbar - stehen zur Verfügung.

Die hier angebotene sonnige Wohnung mit ca. 60,6 m2 im 3. Liftstock verfügt über einen Südbalkon mit ca. 4,5 m2 und gemauerter Brüstung (ein guter Platz für die Bepflanzung mit Balkonkästen). Eine Split-Klimaanlage kann hier bei Bedarf ohne langwieriges Zustimmungs-Prozedere installiert werden.

Über den zentralen Vorraum erreicht man alle Räume: 2 Zimmer, Bad mit Wanne (bodenebene Dusche möglich), helle separate Küche mit West-Fenster und sep. WC.
Die beiden ca. 20 m2 großen Zimmer mit Südausrichtung sind GETRENNT begehbar.

Typischer Fischgrät-Parkett in Vorraum und den beiden Zimmern, Fliesen in den Sanitärbereichen und in der Küche. Moderne Einbauküche mit üblichen Geräten: 45 cm Geschirrspüler, Kombi-Herd mit Ceranfeld, Kühlschrank mit Gefrierfach, Dunstabzug, Fronten creme-weiß mit Arbeitsplatte/Rückwand in Holzdekor.

Das Bad älterer Bauart mit weißen Fliesen bietet Badewanne, Waschbecken + WM-Anschlussmöglichkeit, Heizkörper u. Gas-Kombi-Therme über der Wanne. Die Neugestaltung des Bades ist zu empfehlen, insbes. bei Installation einer Klimaanlage ist der Tausch der Therme gegen ein Brennwert-Gerät erforderlich.

Zentralheizung mit Radiatoren, Gas-Kombi-Therme der Marke Baxi, die laufend gewartet wurde und grundsätzlich betriebsbereit ist.

Der Parkettboden befindet sich in durchwegs gutem Zustand, Abschleifen u. mit neuem farblosen Lack versiegeln ist mit überschaubarem Aufwand möglich. Die Elektrik entspricht nicht dem heutigen Standard (mehr Steckdosen erforderlich), der E-Verteiler ist jedenfalls komplett zu erneuern.

Die Wände wurden von den Mietern bei Auszug (kürzlich) ausgebessert bzw. sind weiß gestaltet. Die Balkontür ist als Kunststoff-Rahmen mit Isolierverglasung und 2 Flügeln ausgeführt. Die noch recht neuwertigen Fenster benötigen kein Update, 2-fach Verglasung, weiße Kunststoff-Rahmen.

Trockener Hauskeller im Erdgeschoß mit Tageslicht und 2 Fahrradabstellbereichen sowie mittels Alu-Gittern abgetrennten versperrten Einlagerungsräumen. Teils bereits erneuerte Haustechnik in den Allgemeinbereichen.

Begehrter Kaufpreis: EUR 399.000,-- zzgl. 3 % Vermittlungshonorar (+ 20 % USt., i.e. 3,6 % brutto) vom tatsächlich erzielten Kaufpreis sowie übliche Kaufnebenkosten (GREST u. Eintragungsgebühr).

Der Wohnungseigentums-Organisator MMag. Ledinek nimmt die Kaufabwicklung inkl. Treuhandschaft für einen Tarif von 1,3 % vom Kaufpreis netto zzgl. 20 % USt. und Barauslagen/Gerichtsgebühren u. Beglaubigungskosten / Notar vor.

Die WE-Begründung ist 2025 durch den Abverkauf einiger Einheiten bereits erfolgt.
Durch eine eigens für diesen Zweck getroffene Vereinbarung ist die Zustimmung zur Errichtung von Freiflächen oder Klimaanlagen rasch umsetzbar!

Rund um den Gersthofer Platz mit der S-45-Station und zahlreichen Geschäften 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, Elektro u. Insta-Fachgeschäfte, Fleischerei, mehrere Arztpraxen u. ein Diagnose-Zentrum, Boutiquen, Kosmetikerin/Friseur, Drogeriefachgeschäft, Blumenladen, uvm. warten ihren Kunden mit einem hochwertigen Angebot auf.

Die Busstationen der Linie 10A in beide Richtungen erreichen Sie in lediglich 1 min., dort hält auch der Bus der Linien 42A. Nur 1 Station bis zum Gersthofer Platz oder zu Fuß noch gut machbar.

Wenn Sie die vielen Vorteile Gersthofs schätzen, lohnt sich ein Blick auf dieses Angebot!

Ihr Kontakt für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin:
Maria Zeiler, Tel. 0664 142 57 35 oder per eMail unter zeiler@immovos.at

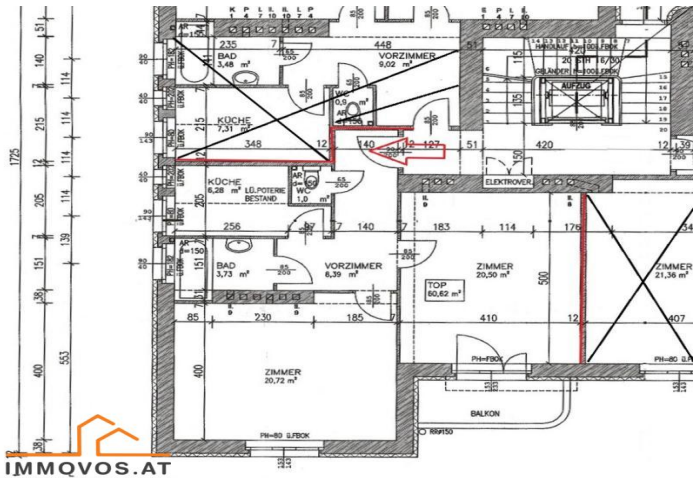
Durch die laufende Geschäftstätigkeit für den Abgeber dürfen wir auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Abgeber hinweisen. Es bestehen jedoch keine personellen oder gesellschaftsrechtlichen

Verflechtungen.
Wir sind als Doppelmakler tätig.

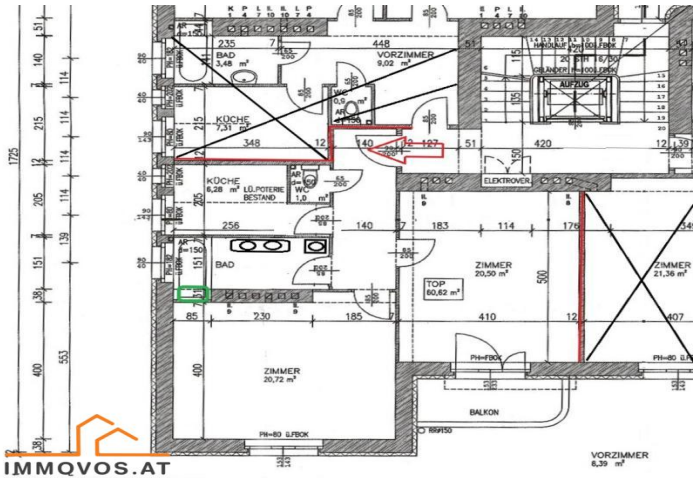
Für KonsumentInnen gilt:
Durch das Inkrafttreten des Fern- und Auswärtsgeschäftegesetzes (FAGG/VRUG) können wir Ihnen erst nach Ihrer Zustimmung zum Verzicht auf die darin festgelegte 14-tägige Rücktrittsfrist bzw. Ihre Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen, die Detailunterlagen 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.



Dr. Vospernik Immobilien GmbH | Seidlgasse 19, 1030 Wien | Tel.: +43 (0) 1 / 718 48 02 | Fax: +43 (0) 1 718 48 02-90
Email: office@immovos.at | Web: www.immovos.at


VORZIMMER
9,02 m²
BAD
3,48 m²
KÜCHE
7,31 m²
KÜCHE
6,28 m²
LG.POTERIE
BESTAND
BAD
ZIMMER
20,50 m²
TOP
60,62 m²
ZIMMER
21,36 m²
ZIMMER
20,72 m²
BALKON
AUFZUG
ELEKTROVER
VORZIMMER
6,39 m²
IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

Dr. Vospernik Immobilien GmbH | Seidlgasse 19, 1030 Wien | Tel.: +43 (0) 1 / 718 48 02 | Fax: +43 (0) 1 718 48 02-90
Email: office@immovos.at | Web: www.immovos.at

IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT