

## 18. Bezirk–2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Wohnlage



**Objektnummer: 1127**

**Eine Immobilie von TRITON Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	48,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 48,72 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

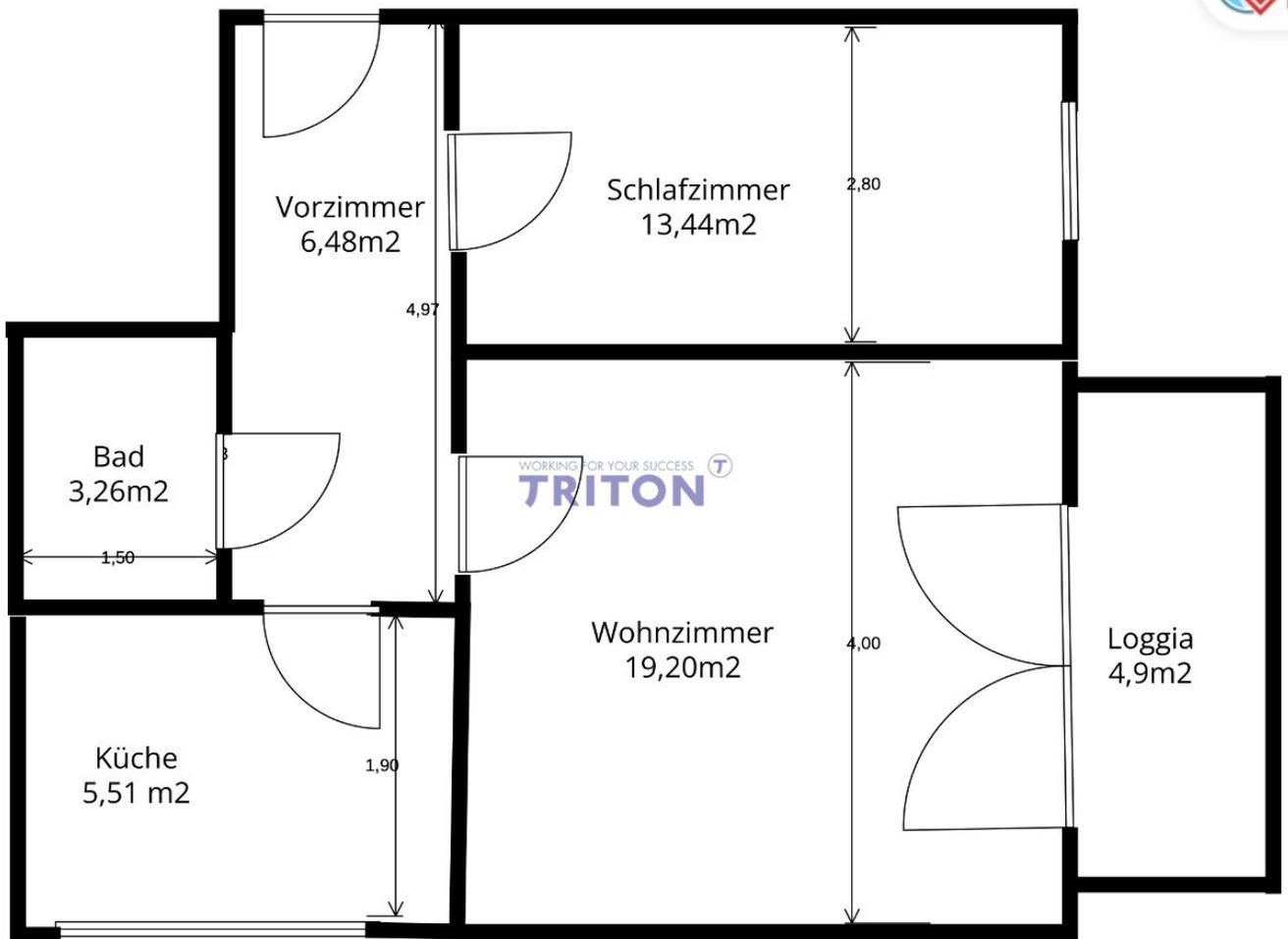


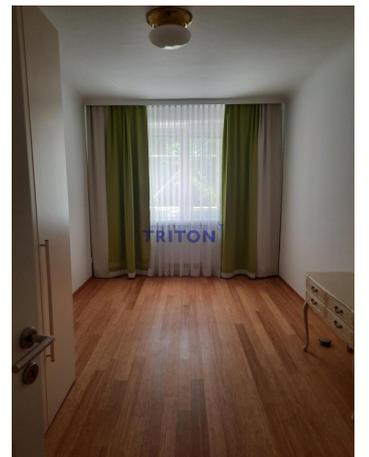
### **Mag. Bogumila Daum**

TRITON Immobilienvermittlungs GmbH  
Hutweide 4  
7053 Hornstein

T +43 660 5247423  
H +43 660 5247423

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung liegt im Hochparterre eines Wohnhauses in ruhiger, grüner Lage des 18. Bezirks.

Mit einer Wohnfläche von ca. 48 m<sup>2</sup> und einer Loggia verfügt die Wohnung über eine gute Raumaufteilung:

Ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine separate Küche, ein modernes Badezimmer und ein Vorraum bieten ausreichend Platz. Die Ausstattung wurde im Laufe mehrerer Sanierungsphasen umfassend erneuert – insgesamt wurden zwischen 2011 und 2015 folgende Investitionen getätigt:

### Sanierungsmaßnahmen & Ausstattung

Elektrik komplett erneuert (380 V Zuleitung, Sicherungskasten, Stromkreise, Schalter)

Neue Tischlerküche mit modernen Geräten (der ursprüngliche Zustand umfasste nur einen alten Herd)

Neue Innentüren in stilvollem Design

Neuer Bodenbelag inkl. Sockelleisten (hochwertiger Bambusparkett)

Komplett neues Badezimmer

Terrassenfliesen 2024 ein zweites Mal erneuert

Neue Therme, sanitäre Rohinstallationen, Heizkörper

Trockenbauarbeiten inkl. Zwischenwand, Türverfüllung, Zwischendecke, Abdeckungen

Komplette Malerarbeiten

Neue Terrassentür

Die Wohnung ist teilmöbliert und in sehr gutem Zustand – perfekt für langfristige Vermietung oder Eigennutzung.

### Gebäudezustand & Hausverwaltung

Auch die Liegenschaft selbst befindet sich in sehr gutem Zustand.

Die Hausverwaltung hat vor dem Ankauf bereits den Keller saniert und abgedichtet. Notwendige Instandhaltungen wurden laufend durchgeführt – zuletzt wurde das Dach 2023 vollständig saniert.

? Lage & Verkehrsanbindung

Die Karlweissgasse liegt in einer ruhigen Wohnstraße im Herzen von Währing (1180 Wien), eingebettet in eine gepflegte Grünanlage. Die Lage bietet absolute Ruhe und gleichzeitig eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

Die Straßenbahnlinie 41 ist über mehrere Fußwege (z. B. über die Felix-Dahn-Straße mit ca. 10 Stufen) in wenigen Minuten erreichbar.

Nahversorger, Apotheken, Cafés, Ärzte und Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Der 18. Bezirk gehört zu den beliebtesten Wohngegenden Wiens – sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren – und bietet eine hervorragende Mischung aus Urbanität, Grünraum und stabiler Wertentwicklung.

Kontakt:

+436605247423

Bogumila Daum

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap