

**Urbaner Rückzugsort mit Weitblick – wohnen am
Gruschaplatz mit Stil! Provisionsfrei!**



Objektnummer: 5660/7494

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Nutzfläche:	55,21 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	385.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Uwe Fallmann

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22/02
1010 Wien

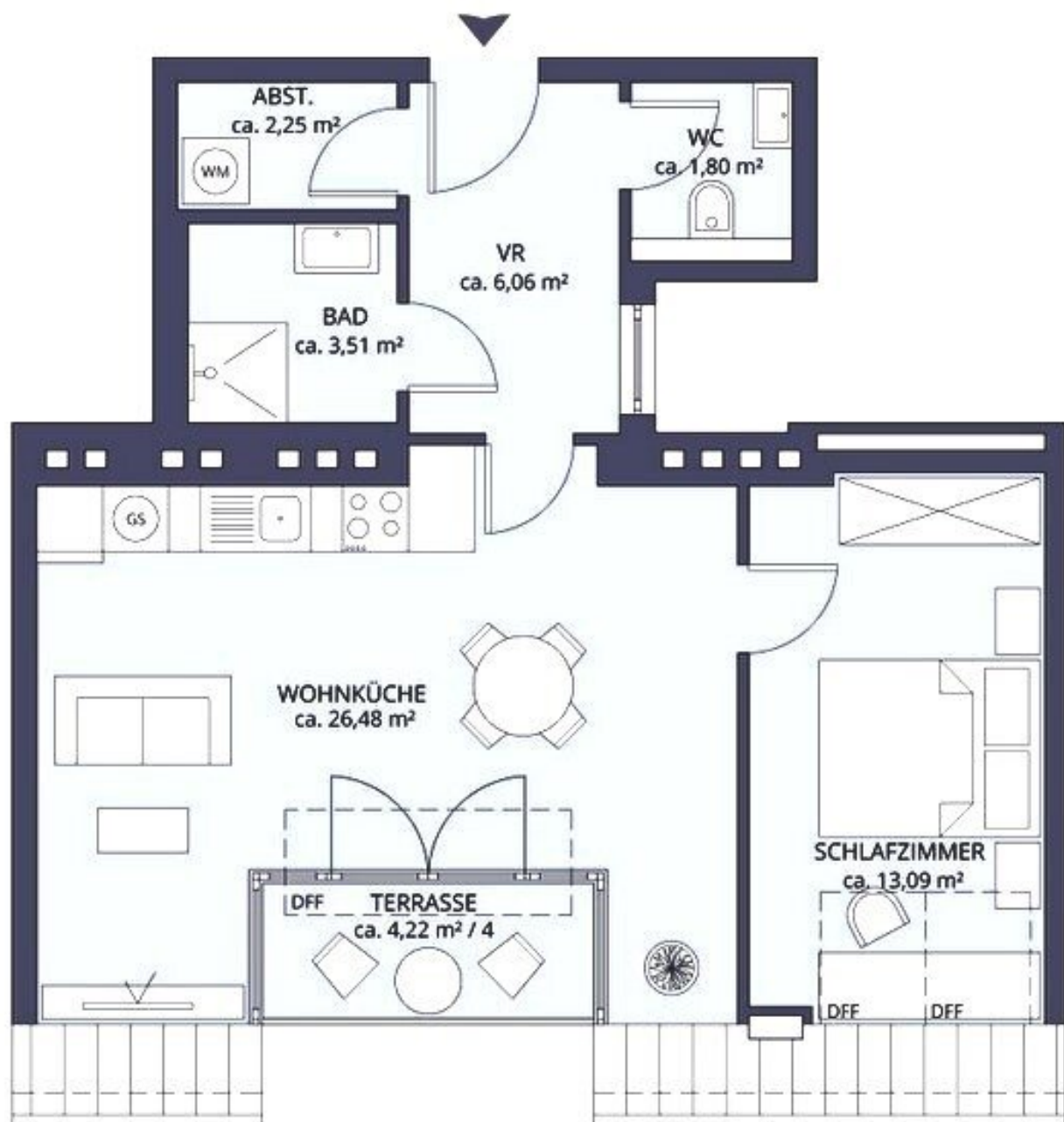
T +43 1 9978064
H +43 664 230 73 73

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









Objektbeschreibung

Licht, Ruhe & Stil – charmante Dachgeschosswohnung mit Terrasse am Gruschaplatz

Diese wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss verbindet modernen Wohnkomfort mit besonderem Flair und Weitblick. Auf rund **55 m² Wohnfläche** und einer sonnigen **Terrasse** bietet **Top 17** ein durchdachtes Raumgefühl für all jene, die ein elegantes Zuhause mit Ruhe, Licht und Qualität suchen.

Lage – wohnen über den Dächern des Gruschaplatzes

Die Wohnung liegt direkt am **Gruschaplatz**, einem der charmantesten Plätze im 14. Wiener Gemeindebezirk. Die Umgebung bietet alles, was das tägliche Leben angenehm macht – **Supermärkte, Cafés, Apotheken, Banken, eine Post, Bäckereien** und vieles mehr liegen direkt vor der Haustür.

Auch für die Freizeit ist gesorgt: Der **Auer-Welsbach-Park**, der **Schlosspark Schönbrunn**, der **Dehnepark** und der **Wienfluss-Radweg** bieten zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Bewegung. Für Familien oder berufstätige Paare sind die kurzen Wege zu **Kindergärten, Schulen und medizinischer Versorgung** – etwa zum **Hanusch-Krankenhaus** – ein weiterer Pluspunkt.

Die **öffentliche Anbindung** ist ausgezeichnet: Straßenbahnlinien 10, 49 und 52 sowie die **U3 Hütteldorfer Straße** sorgen für eine schnelle Verbindung in die Innenstadt, zum Westbahnhof oder zur Mariahilfer Straße. Auch mit dem Auto ist man in wenigen Minuten auf der **A1**.

Die Wohnung – durchdacht, sonnig & mit Terrasse

Schon beim Betreten der Wohnung spürt man die Großzügigkeit des Grundrisses. Der **Eingangsbereich** bietet nicht nur Platz für Garderobe und Schuhschränke, sondern führt Sie direkt zu den zentralen Räumen der Wohnung. Rechter Hand befindet sich ein praktisches **Gäste-WC**, stilvoll gefliest und dezent platziert. Daneben liegt das moderne Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss – hell, funktional und geschmackvoll gestaltet.

Vom Vorraum öffnet sich der Weg in den großzügigen **Wohnbereich**, der durch seine Helligkeit und Offenheit sofort ein Gefühl von Weite vermittelt. Die Anschlüsse für eine Küche sind bereits vorbereitet – Sie haben hier freie Hand, um Ihre persönliche Traumküche zu gestalten. Zwei große Doppelflügeltüren führen direkt hinaus auf die **private Terrasse**, die in den ruhigen Innenhof gerichtet ist – perfekt für einen sonnigen Start in den Tag, gemütliche Abende oder kleine Pflanzenarrangements.

Angrenzend befindet sich das **geräumige Schlafzimmer**, das mit seinen Proportionen

vielseitig eingerichtet werden kann – ob klassisch mit großem Bett und Kleiderschrank oder mit zusätzlichem Leseplatz oder Schminktisch. Die Fensterfront bietet viel Licht, während der Raum dennoch angenehm ruhig bleibt.

Ein zusätzlicher **Abstellraum** direkt neben dem Bad schafft praktischen Stauraum für Vorräte, Haushaltsgeräte oder saisonale Dinge – ein echter Mehrwert im Dachgeschoss.

Ausstattung & Highlights

- **Sonnige Terrasse**
- Eleganter, **geölter Fischgrät-Klebeparkett** in den Wohn- und Schlafräumen
- **Großformatige Fliesen** in Bad und WC
- Küchenanschlüsse vorbereitet – individuelle Gestaltung möglich
- **Separates WC** für Gäste
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Weitläufiger Wohnraum mit hochwertigem Ausbau
- Dachgeschosslage – ruhig, hell und mit besonderem Flair
- Hochwertig saniertes Haus mit Charakter

Ein Projekt vom Profi – Qualität mit Handschrift

Diese Wohnung ist Teil eines stilvoll revitalisierten Altbauprojekts, das von einem **renommierten Bauträger** mit viel Erfahrung und Auge fürs Detail umgesetzt wurde. Mit Fokus auf langlebige Materialien, stimmige Grundrisse und wohnliche Atmosphäre wurde hier ein Zuhause geschaffen, das nicht nur heute begeistert, sondern auch langfristig Wert und Lebensqualität bietet.

Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.

Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung kontaktieren Sie bitte Herrn Uwe Fallmann unter 0664/2307373 oder uwe.fallmann@bero-immobilien.at. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind zum Teil Visualisierungen. Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Die Verkäuferschaft wurde auf die Vorlagepflicht eines Energieausweises hingewiesen und wird diesen nachreichen. Bis dahin gilt jene Gesamtenergieeffizienz als vereinbart, die dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht. Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap