

**Provisionsfreie 2-Zimmerwohnung in Top Lage mit bester  
Ausstattung!!!**



**Objektnummer: 5660/7490**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| Art:        | Wohnung              |
| Land:       | Österreich           |
| PLZ/Ort:    | 1140 Wien            |
| Nutzfläche: | 44,99 m <sup>2</sup> |
| Zimmer:     | 2                    |
| Kaufpreis:  | 265.000,00 €         |

## Ihr Ansprechpartner

### Uwe Fallmann

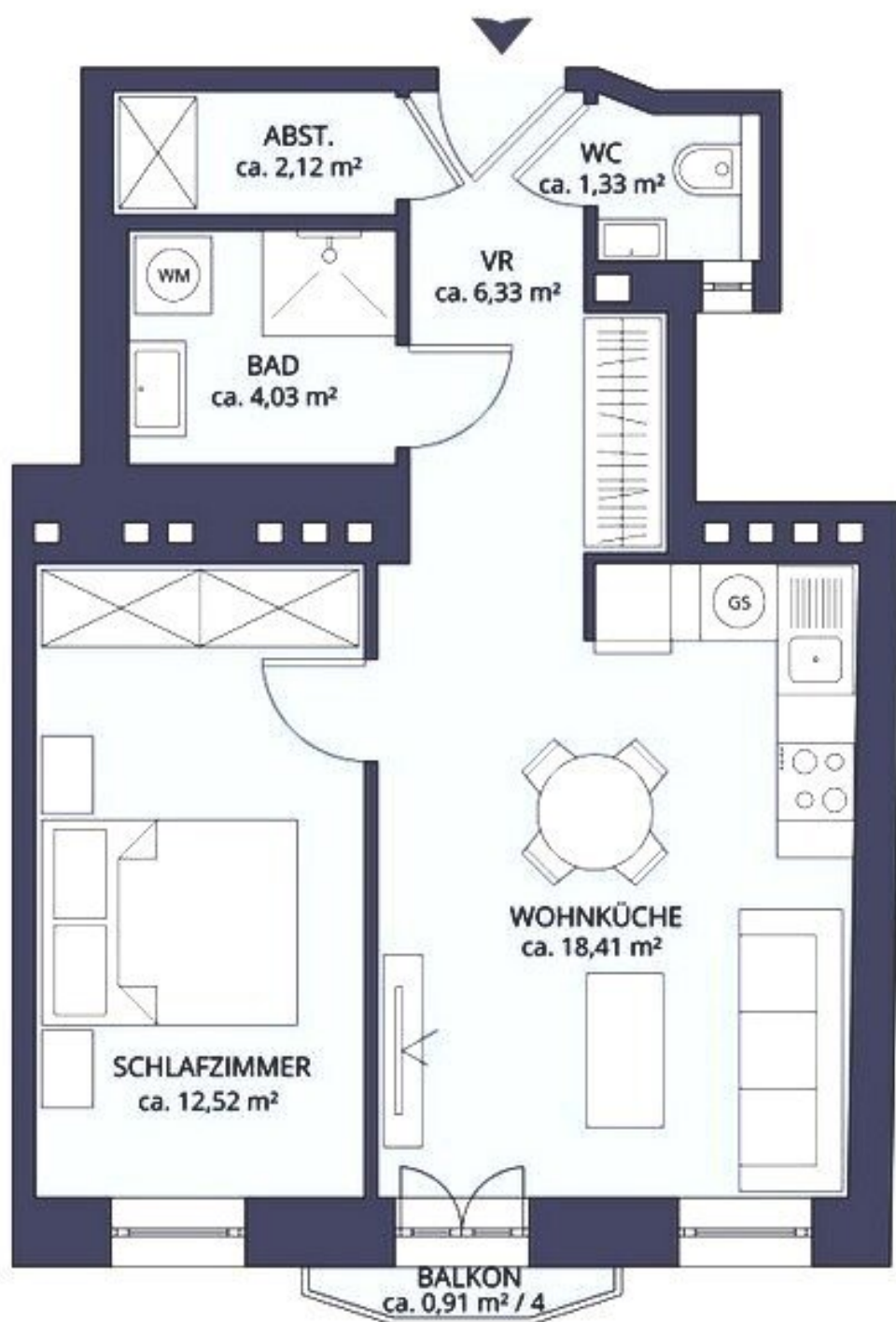
Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22/02  
1010 Wien

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

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







## Objektbeschreibung

### Modernes Wohnen am Gruschaplatz – 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia & durchdachter Raumaufteilung

Diese stilvoll sanierte 2-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. **45 m<sup>2</sup>** ein durchdachtes Raumkonzept mit klarer Struktur, eleganter Ausstattung und einer ruhigen Loggia – ideal für Singles, Paare oder Anleger:innen. **Top 13** vereint moderne Wohnqualität mit dem typischen Wiener Altbauflair in einem charmanten, kleinteiligen Wohnhaus direkt am **Gruschaplatz**.

### Lage – mitten am Gruschaplatz, wo Wien persönlich wird

Hier wohnen Sie in einer der charmantesten Ecken des 14. Bezirks – **direkt am Gruschaplatz**, einem belebten, aber dennoch gemütlichen Platz, der als echtes Zentrum des Grätzels gilt. Hier trifft man sich beim Bäcker, erledigt seine Einkäufe im Supermarkt, gönnt sich einen Kaffee in einem der umliegenden Lokale oder spaziert zu Fuß durch die gewachsenen Straßen mit ihrem authentischen Wiener Flair.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was man täglich braucht: **Billa, Spar, Hofer**, eine Apotheke, Drogeriemärkte, Bankfilialen, eine Tankstelle sowie kleine Boutiquen und Cafés. Auch medizinisch sind Sie bestens versorgt – mit dem nahegelegenen **Hanusch-Krankenhaus**, zahlreichen Allgemein- und Fachärzten sowie Therapieeinrichtungen.

Für Familien besonders attraktiv: Mehrere **Kindergärten, Volksschulen und weiterführende Bildungseinrichtungen** sind fußläufig erreichbar. Dazu kommen Sportplätze, Musikschulen, Volkshochschulen – und natürlich viel Grün in der Umgebung. Ob **Schlosspark Schönbrunn**, der **Auer-Welsbach-Park** oder der **Wienfluss-Radweg** – für Ausgleich ist gesorgt.

Die **öffentliche Anbindung ist hervorragend**: Straßenbahnlinien 10, 49 und 52, mehrere Buslinien und die U-Bahnlinie **U3 Hütteldorfer Straße** sorgen für eine rasche Verbindung in die Innenstadt, zum Westbahnhof oder zur Mariahilfer Straße. Auch mit dem Auto sind Sie schnell auf der **A1 Westautobahn**.

### Die Wohnung – kompakt, klar & mit Freifläche

Beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, der alle Bereiche der Wohnung sinnvoll miteinander verbindet. Rechts liegt das separate WC, daneben das geschmackvoll verflieste Badezimmer mit bodengleicher Dusche und vorbereitetem Waschmaschinenanschluss – funktional, modern und hochwertig ausgeführt.

Geradeaus gelangen Sie in den offenen Wohnbereich, der dank großer Fenster freundlich und hell wirkt. Die Anschlüsse für eine Küchenzeile sind bereits vorbereitet – Sie haben also freie

Hand, Ihren Koch- und Wohnbereich nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Vom Wohnraum aus betreten Sie die **überdachte Loggia**, ein ruhiger Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

Ein zweiter kleiner Flur führt in den privaten Teil der Wohnung: Das **Hauptschlafzimmer** bietet ausreichend Raum für ein großes Bett, Schränke und persönliche Einrichtungsideen. Daneben liegt ein weiteres Zimmer – perfekt geeignet als Kinderzimmer, Gästezimmer oder stilvoller Homeoffice-Bereich.

Ein praktischer Abstellraum schafft Ordnung und bietet Platz für Staubsauger, Vorräte oder Alltagsgegenstände.

### **Ausstattung & Highlights**

- Ruhige **Loggia** mit Blick in den Innenbereich
- **Eleganter, geölter Fischgrät-Klebeparkett** in allen Wohnräumen
- Hochwertige **großformatige Fliesen** in den Nassräumen
- **Küchenanschlüsse vorbereitet** – freie Gestaltung möglich
- Schlafzimmer + Abstellraum
- Sehr gute Raumaufteilung trotz kompakter Fläche
- Saniertes Altbauhaus mit stilvoller Handschrift
- Top-Lage direkt am **Gruschaplatz**

**Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.**

**Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!**

### **Ein Projekt vom Profi – Bauträger mit Handschrift**

Dieses Objekt wurde von einem **erfahrenen Wiener Bauträger** realisiert, der sich durch stilvolle Altbausanierungen, wertige Materialien und durchdachte Grundrisse auszeichnet. Mit Blick für das große Ganze ebenso wie für feine Details wurde hier ein Projekt geschaffen,

das **ästhetischen Anspruch und funktionale Langlebigkeit** miteinander verbindet – ideal für Menschen, die stilvoll wohnen oder klug investieren möchten.

Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind 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