"Diese 5 Zimmer-Altbauwohnung mit sonniger Terrasse wartet genau auf SIE"

Wohnbereich

Objektnummer: 5660/7735

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1906
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	110,31 m²
Nutzfläche:	133,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	849.000,00 €
Betriebskosten:	215,75 €
USt.:	25,41 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

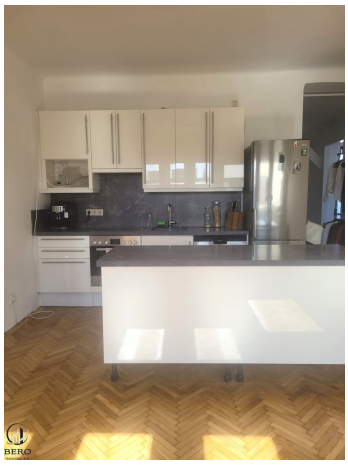
Ihr Ansprechpartner

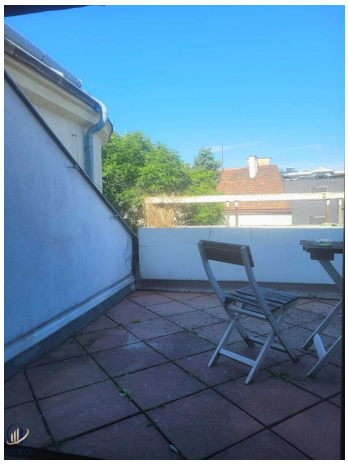
Beatrix Fötsch

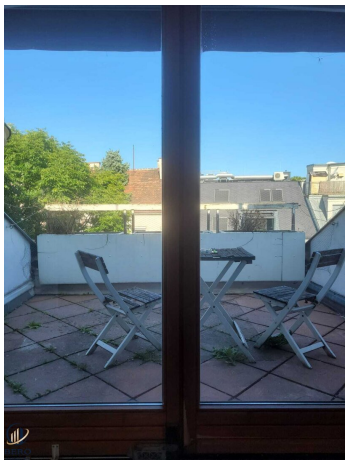
Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

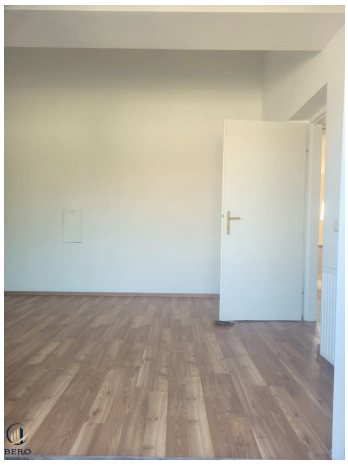
T +43 1 997 80 64
H +43 699 11227903

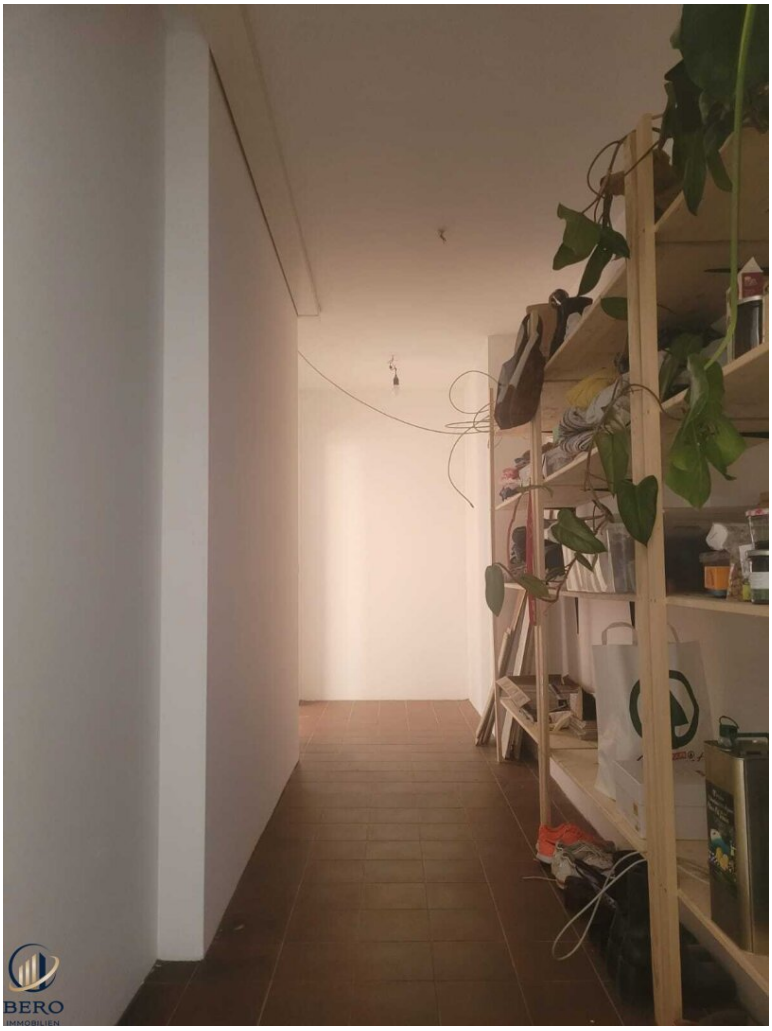
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

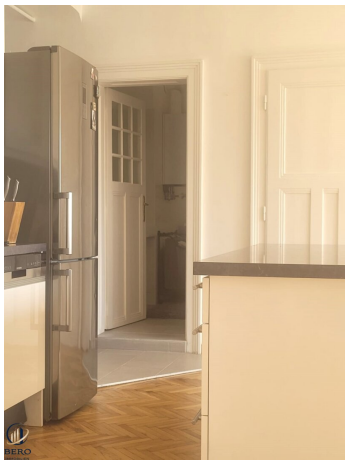


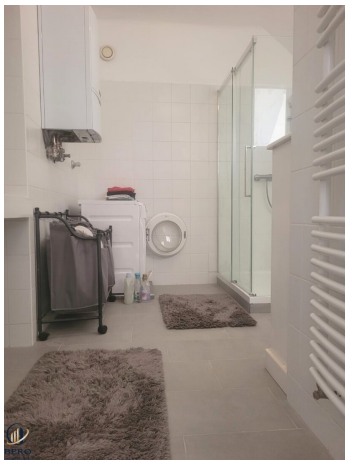


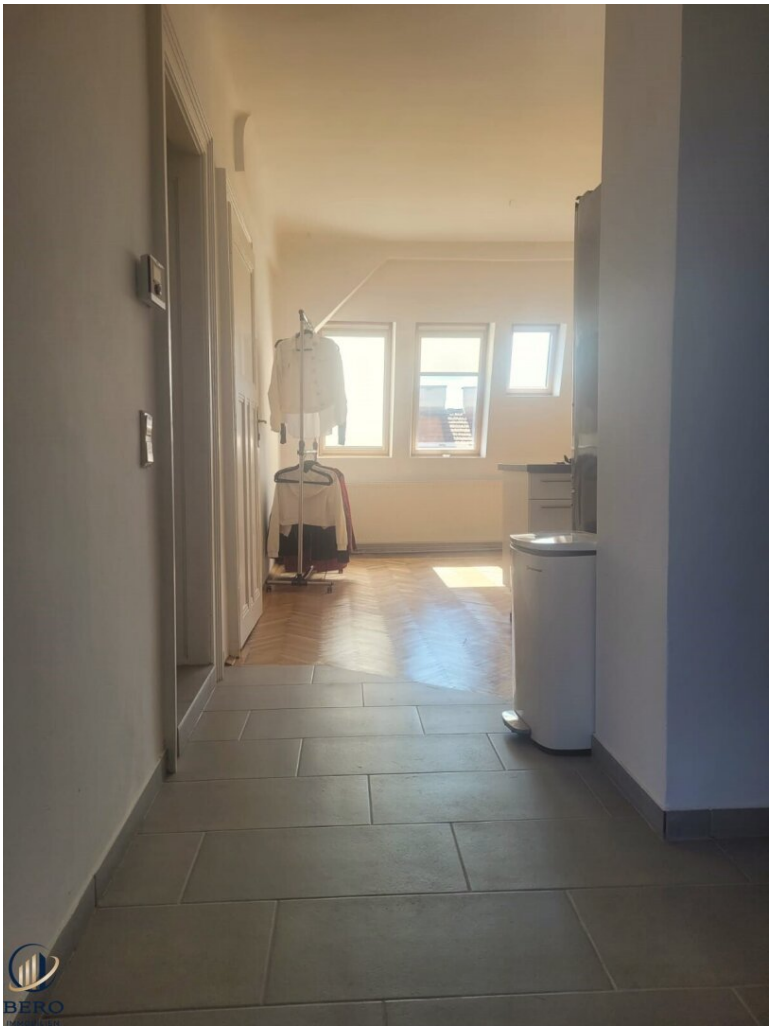


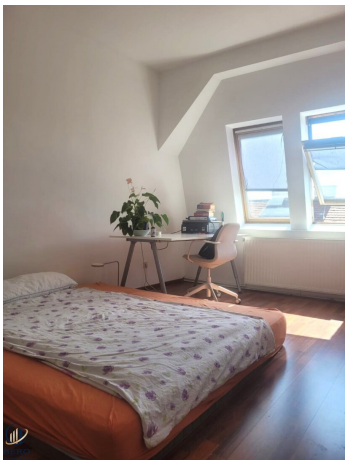


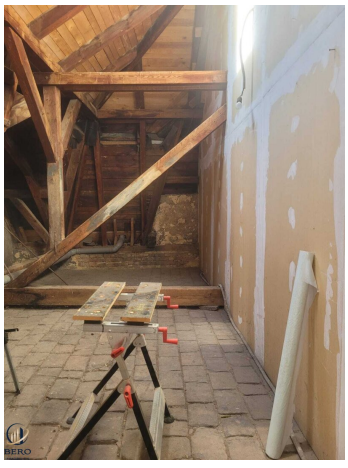


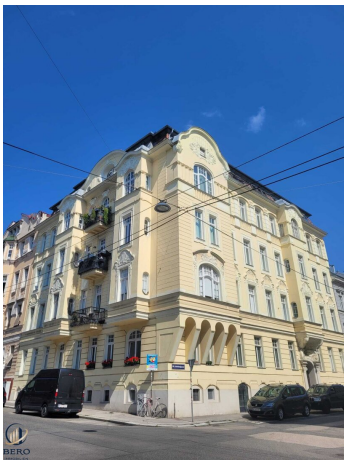


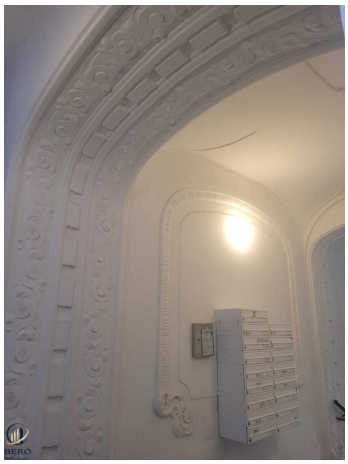


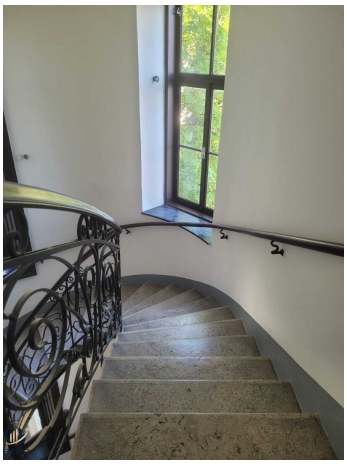




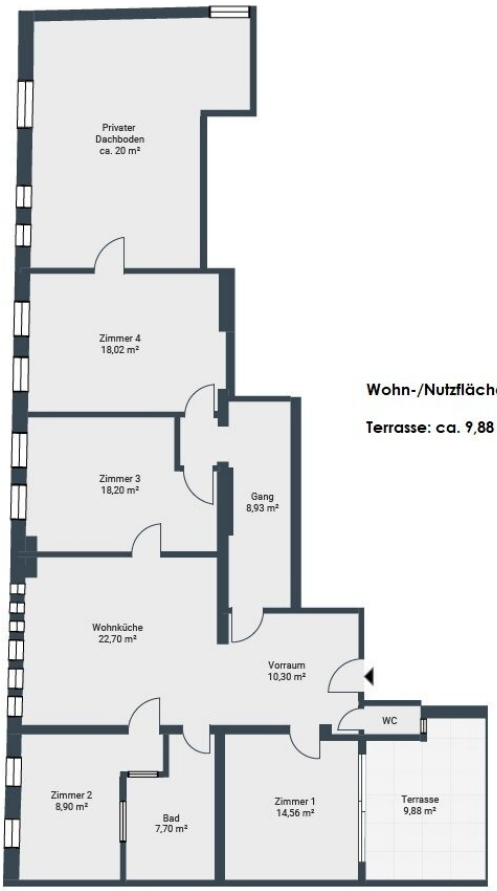








BERO
IMMOBILIEN



Wohn-/Nutzfläche gesamt: ca. 113 m²

Terrasse: ca. 9,88 m² westseitig ausgerichtet

BERO
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit Charakter – Altbau-Charme trifft auf urbane Lebensqualität im 18. Bezirk

Inmitten einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens präsentiert sich diese außergewöhnliche Altbauwohnung als harmonische Verbindung von klassischer Eleganz und urbanem Lebensstil. Gelegen im Herzen des **18. Bezirks – Währing**, in der ruhigen und charmanten **Edelhofgasse**, erfüllt dieses Zuhause höchste Ansprüche an Wohnqualität, Infrastruktur und Atmosphäre.

Besichtigungen sind jederzeit gerne möglich! – Ich freue mich auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Beschreibung der Immobilie

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt sie ins Auge – die herrliche Raumhöhe, die dieser Liegenschaft Großzügigkeit und luftige Eleganz verleiht. Die lichtdurchfluteten 5 Zimmer spiegeln die Einzigartigkeit und das Flair eines klassischen Wiener Altbaus wider. **Diese Wohnung ist mehr als ein Zuhause – sie ist ein Lebensgefühl.**

Die rund **110 m² Wohnfläche** bieten **ein durchdachtes Raumkonzept**, das sich **ideal für Familien** oder auch Wohngemeinschaften eignet. Ein besonderes Highlight ist die **sonnige Westterrasse** mit Grünblick, auf der Sie Ihren Tag bei einem Glas Wein ausklingen lassen oder morgens die ersten Sonnenstrahlen genießen können. **Zusätzlich zur Wohnfläche** bietet ein **ca. 20 m² großer Dachboden** exklusives Ausbaupotenzial oder einfach viel Stauraum.

Highlights auf einen Blick

- rund **110 m² Wohnfläche**
- **ca. 9,88 m² große Terrasse-westseitig** ausgerichtet mit Grün- und Fernblick
- **inklusive 20 m² Dachboden**

- Hohe Räume – typischer Altbaucharme
- offene Küche mit Kücheninsel
- **5 großzügige und helle Zimmer** – flexibel nutzbar
- Klimaanlage
- saniertes Tageslicht Bad mit Dusche und WaMa Anschluss
- Parkettböden in den Wohnräumen+ Terrakotta+ Fliesen
- VELUX Dachfenster
- Kaminanschluss
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Lift vorhanden
- Sofort beziehbar
- WG-geeignet / ideal für Familien oder Freiberufler

Lage & Infrastruktur – Wo Stadt und Natur einander umarmen

Der 18. Bezirk – insbesondere die Umgebung rund um die Sternwartestraße– zählt zu einer der **beliebtesten Wohngegenden Wiens**. Hier trifft historische Bausubstanz auf grüne Alleen, beste Bildungseinrichtungen und eine Infrastruktur, die keine Wünsche offenlässt. Die Edelhofgasse vereint die Ruhe eines klassischen Wiener Wohnviertels mit der bequemen Nähe zu allem, was das tägliche Leben angenehm macht. Ob Bildung, Einkaufen oder Freizeit – **hier ist alles direkt vor der Haustür**:

Öffentliche Verkehrsanbindung

- **U-Bahn:** U6 – Station „Michelbeuern-AKH“ in Gehnähe
- **Straßenbahnlinien 40 und 41** – verbinden Sie rasch mit dem 9. Bezirk und der Innenstadt
- **S-Bahn & Regionalzüge:** Bahnhof Gersthof
- **Buslinien- 37A & 40a m**it Anbindung an Alsergrund, Hernals und Döbling

Schulen & Kindergärten

- **BG & BRG Schopenhauerstraße** – eine der besten AHS im Bezirk
- **Bilingual Junior High School Marchfeldstraße** – für internationale Bildung
- **Volksschule Schopenhauerstraße**
- **Öffentlicher Kindergarten Edelhofgasse**
- Weitere private und konfessionelle Kindergärten fußläufig erreichbar

Einkaufsmöglichkeiten

- **Billa** und **Spar Gourmet** in unmittelbarer Nähe
- **Denn’s Biomarkt** – für bewusste Ernährung
- **Apotheke Währing** und diverse Fachärzte ums Eck
- **Bäckerei Josefbrot, Öfferl &** Ströck – frisches Bio-Gebäck direkt ums Eck
- Kleines, charmantes Grätzel mit Feinkostläden
- Cafés und Wochenmarkt **am Kutschkermarkt-** ideal zum flanieren

Grünraum & Lebensqualität – Entschleunigung im Alltag

Währing gilt nicht ohne Grund als einer der grünsten Bezirke Wiens. In wenigen Minuten erreichen Sie:

- **Türkenschanzpark** – der Klassiker für Spaziergänge, Picknick oder Yoga im Grünen
- **Pötzleinsdorfer Schlosspark** – weitläufig und majestätisch
- **Schafbergbad** – perfekte Sommerabkühlung
- Kleine Parks und begrünte Innenhöfe direkt ums Haus sorgen auch im Alltag für ein gutes Klima

Vermerk und weiterführende Informationen

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Die Liegenschaft wird mittels eines Exklusivauftrags vermarktet. Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mit verkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben haben, bleiben vorbehalten. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposee 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. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap