++NEU++ Fantastische 2 Zimmer Altbauwohnung mit perfektem Grundriss sofort beziehbar mit Möbeln

Objektnummer: 61429

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,91 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	130,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,26
Kaufpreis:	279.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 0664/910 15 40

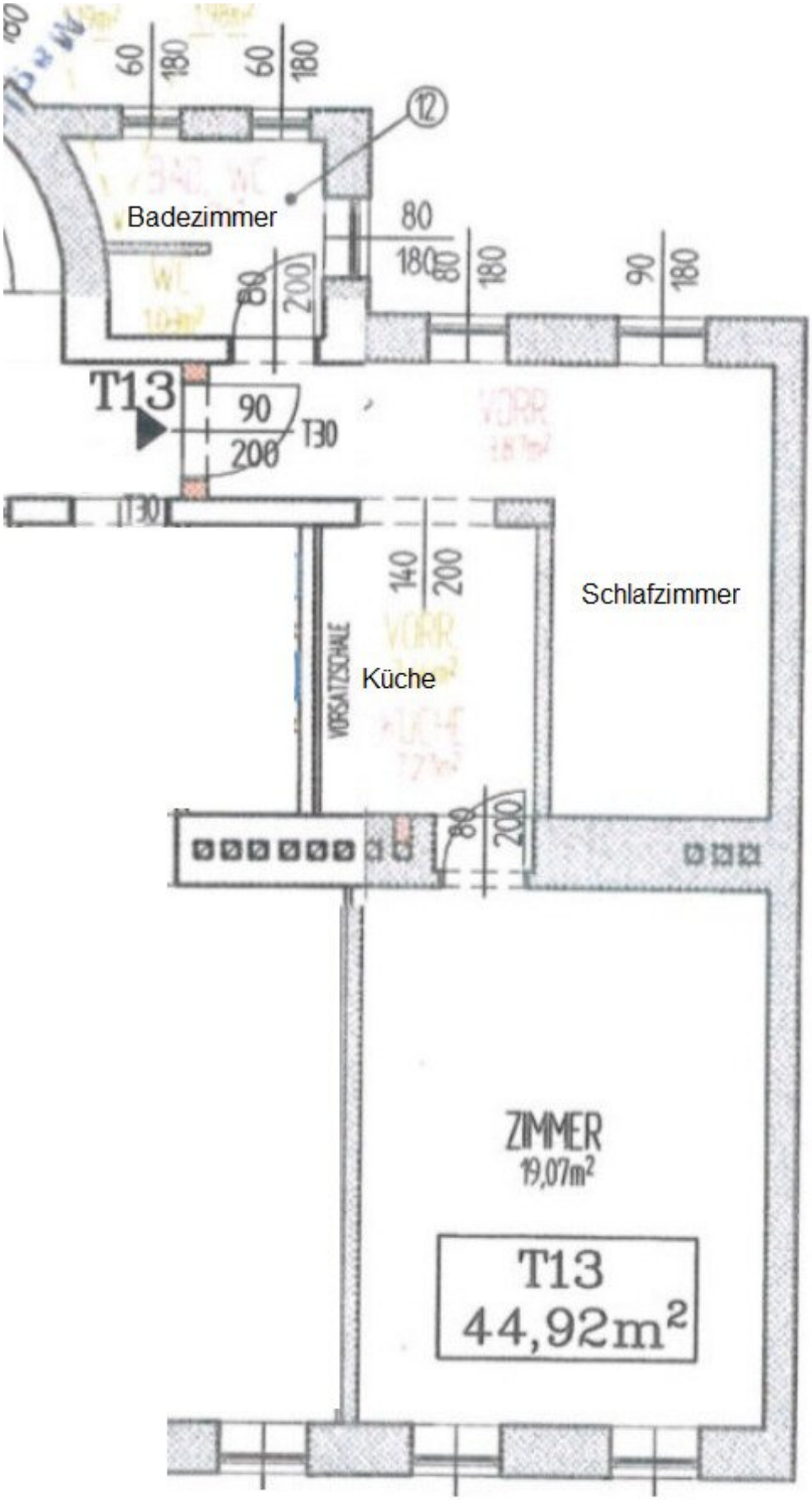
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

dreams
Magische Orte

10 Jahre Adonia.
Immobilien sind unbeweglich.
Wir weiterhin nicht.
ADONIA
Immobilien
seit 2014

ADONIA

Immobilien


Badezimmer
Schlafzimmer
Küche
VORSATZSCHALE
T13
T30
ZIMMER
19,07m²
T13
44,92m²

Objektbeschreibung

Charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung mit guter Aufteilung in Top-Lage des 17. Bezirks

Highlights:

- **Wohnfläche:** ca. 45 m²
- **Zimmer:** 2
- **Lage:** Gschwandnergasse, 1170 Wien
- **Preis:** € 279.000,-

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Badezimmer mit WC und Fenster
- Küche
- Zimmer
- Zimmer

  (Details siehe Grundriss und aktuelle Fotos.)

Zustand:

- Die Wohnung befindet sich in einem gebrauchten, aber bewohnbaren Zustand und wird im aktuellen Zustand („wie liegt und steht“) verkauft.

- Erwerb mit oder ohne Möbel möglich.

Das Haus:

- Schöner Altbau mit Personenaufzug

- Wohnung im 1. Obergeschoss, teilweise hofseitig

- Dachgeschoss bereits ausgebaut

Lage & Infrastruktur:

Die Liegenschaft befindet sich in der **Gschwandnergasse 58** im 17. Wiener Gemeindebezirk **Hernals**, einer beliebten Wohngegend am Fuße des Wienerwaldes. Das Viertel verbindet die Nähe zur Natur mit den Vorzügen urbaner Infrastruktur.

In unmittelbarer Umgebung finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – von Supermärkten über Bäckereien bis hin zu Apotheken und Ärzten. Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen liegen ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt. Für Erholung und Freizeit bietet sich das nahegelegene **Kongresspark** mit großzügigen Grünflächen, Spielplätzen und Sportmöglichkeiten an. Auch der Wienerwald mit seinen Wander- und Radwegen ist schnell erreichbar und macht die Lage besonders attraktiv für Naturliebhaber.

Die Gschwandnergasse selbst ist eine ruhige Wohnstraße mit angenehmer Nachbarschaft, während gleichzeitig die Hernalser Hauptstraße mit ihrem vielfältigen Angebot an Geschäften, Restaurants und Cafés in kurzer Distanz liegt.

Verkehrsanbindung

Die Liegenschaft ist hervorragend an das **öffentliche Verkehrsnetz** angebunden:

- **Straßenbahnlinien 2, 9 und 42** sowie die **Linie 43** (Richtung Schottentor/Innere Stadt) sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten eine direkte Verbindung ins

Stadtzentrum.

- Die **S-Bahn-Station Hernals (S45)** liegt ebenfalls nahe und verbindet rasch mit den westlichen Bezirken sowie weiterführenden Bahnlinien.
- Über die Hernalser Hauptstraße ist die Gschwandnergasse auch mit dem Auto gut erschlossen. Die Innenstadt sowie die Gürtel-Verbindungen sind in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Durch diese Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnahem Umfeld und gleichzeitig exzellenter Erreichbarkeit in die Innenstadt ist die Gschwandnergasse 58 ein idealer Standort sowohl für Familien als auch für berufstätige Stadtpendler.

Preis & Betriebskosten:

- **Kaufpreis:** € 279.000,-

Monatliche Kosten (Stand 12/24):

- Betriebskosten: ca. € 105,-
- Liftkosten: ca. € 23,-
- Reparaturrücklage: ca. € 45,-
- USt: ca. € 13,-
- **Gesamtsumme:** ca. € 186,- (Brutto)

Besichtigungstermine:

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin!

Bitte senden Sie uns **eine schriftliche Anfrage mit Ihren Terminwünschen**, und wir antworten **zuverlässig am selben Tag**.

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter adonia.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichen Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle 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 Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap