

**Campus Comfort - Ihr Kind studiert -Sie schenken
Geborgenheit**



Objektnummer: 7485/243

Eine Immobilie von Arthur Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anastasius-Grün-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	29,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 173,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	169.000,00 €
Betriebskosten:	84,00 €
Sonstige Kosten:	38,00 €
Provisionsangabe:	

6.084,00 € inkl. 20% USt.

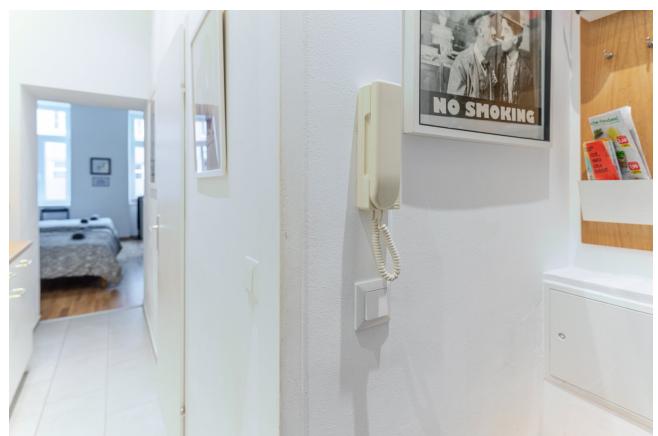
Ihr Ansprechpartner



Claudia Baumgartner

Arthur Real GmbH
Handelskai 300A / I / EG09
1020 Wien









Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer Wohnung, die nach einer umfassenden Sanierung im Jahr 2023 in neuem Glanz erstrahlt. Diese Erdgeschoß-Wohnung vereint modernen Wohnkomfort, barrierearmen Zugang und das besondere Gefühl, „ankommen und wohlfühlen“ zu können.

Gerade im Erdgeschoß genießen Sie ein einzigartiges Wohngefühl:

Keine Stiegen, keine Hürden, keine Nachbarn unter Ihnen – dafür maximale Alltagserleichterung, kurze Wege und ein unmittelbares Raumgefühl.

Highlights der Sanierung 2023:

Angenehme Fußbodenheizung – wohlig warm, besonders im Winter

Hochwertige Therme von Junkers

Modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche & WC

Neue Bodenbeläge in stilvollem Design

Frisch erneuerte Elektrik

Neue Fenster für optimale Energieeffizienz

Und auch die Hausfassade wurde komplett saniert – schön, sicher, wertbeständig!

Raumaufteilung, die begeistert:

Vorzimmer mit Platz für Garderobe und Anschluss für Ihre Waschmaschine

Praktische Durchgangsküche, perfekt für kompaktes Kochen und cleveres Verstauen

Modern renoviertes Badezimmer mit Dusche und WC

Großzügiger Wohn-Schlafräum, der dank seiner Form vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet – gemütlich, hell und einladend

Die Erdgeschoßlage sorgt zusätzlich für angenehme Temperierung im Sommer und ein unkompliziertes Wohngefühl ohne lästiges Stufengehen.

Lage – urban, grün & außergewöhnlich praktisch

Mit der Straßenbahn schnell in der Innenstadt und Haupt-Universität

Die Wohnung liegt direkt zwischen dem Währinger Park und der FH Wien / WKO Campus (WIFI) – eine Lage, die sowohl Ruhe als auch urbanes Leben vereint.

Währinger Park zum Entspannen, Spazieren und Durchatmen

FH Wien / WIFI – ideal für Studierende, Lehrende oder Anleger

Nähe zur Gymnasiumstraße und damit zu Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und perfekter öffentlicher Anbindung

Hier wohnen Sie mitten im Leben – und doch angenehm zurückgezogen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap