

**Stark reduziert! Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit  
Urlaubsfeeling – eigener Garten & zwei Balkone in  
Währinger Toplage**



**Objektnummer: 292753**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Herbeckstraße
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1996
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,87 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	90,26 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Garten:	49,22 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 74,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	695.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	7.699,98 €
Betriebskosten:	181,49 €
USt.:	22,61 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

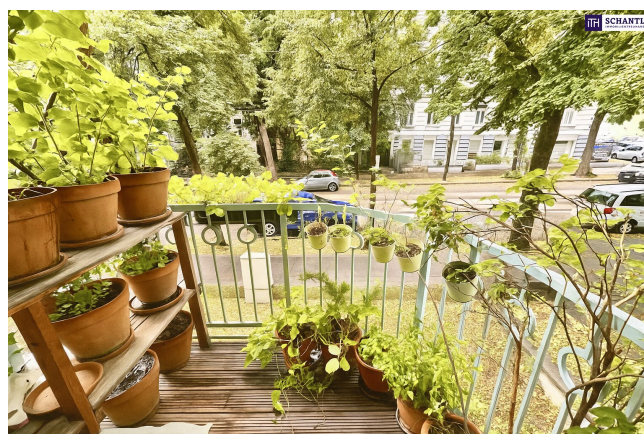


**Mag. Hanna Herzenstein**







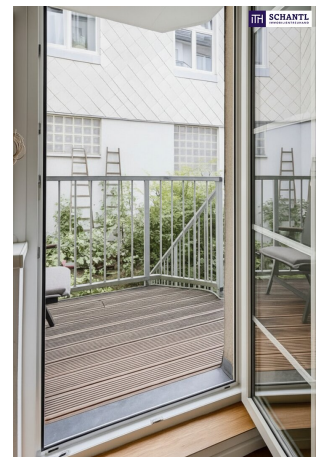




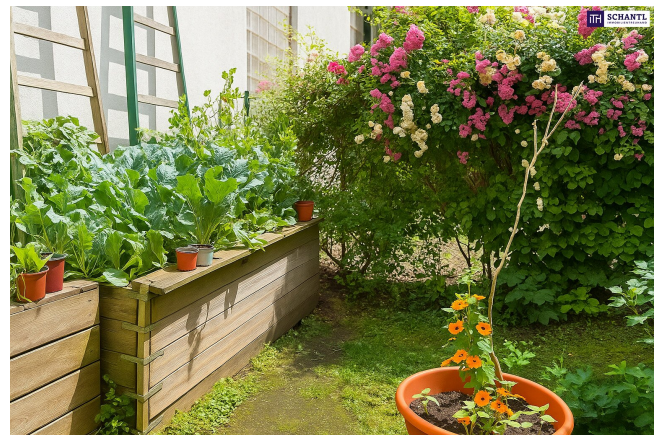


























## Objektbeschreibung

**Stark reduziert! Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Urlaubsfeeling – eigener Garten & zwei Balkone in Währinger Toplage**

**Ein Ort für Menschen, die das Besondere suchen – ob als elegantes Refugium, als gemütliches Familiennest oder als grüne Oase mitten in der Stadt.**

Diese liebevoll gepflegte Wohnung befindet sich in einer der **begehrtesten Wohnlagen Wiens** – **nahe Gersthof**, inmitten der ruhigen **Lindenallee** im Herzen von Währing. Die perfekte Kombination aus hochwertigem Wohnen, urbaner Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit.

Die Wohnung liegt im **ersten Stock** eines **gepflegten Neubaus** mit **Aufzug** und bietet nicht nur **zwei** gut geschnittene **Balkone**, sondern auch einen exklusiv zugeordneten **Eigengarten**, der über eine Außentreppe erreichbar ist. Ein idealer Ort, um mitten in der Stadt dem Alltag zu entfliehen.

Die **Wohnfläche** beträgt **ca. 84 m<sup>2</sup>**, hinzu kommen **zwei Balkone** mit insgesamt **über 6 m<sup>2</sup>** sowie der **charmant begrünte Eigengarten**. Der Grundriss ist durchdacht, alle Räume sind zentral begehbar, die **beiden Schlafzimmer** sind **gartenseitig ausgerichtet** und besonders ruhig.

Das großzügige Wohnzimmer öffnet sich über zwei **französische Balkontüren** zur Herbeckstraße und beeindruckt durch seinen hellen, offenen Charakter. Die ursprünglich abgetrennte Küche wurde modern und hochwertig in den Wohnraum integriert und zu einer eleganten, **voll ausgestatteten Wohnküche** umgestaltet – ein echter Mittelpunkt für gemeinsames Leben und Genießen.

Ein moderner **Kaminofen im Wohnbereich** sorgt an kühleren Tagen für eine besonders behagliche Atmosphäre und setzt zugleich ein architektonisches Statement.

**Zwei geräumige Schlafzimmer** mit Blick ins Grüne schaffen eine entspannte Atmosphäre. Besonders hervorzuheben ist das größere der beiden Zimmer mit eigenem Balkon – ein perfekter Platz für den ersten Kaffee am Morgen oder ein gutes Buch in der Sonne.

Das Badezimmer ist modern verfliest und mit Badewanne, Waschtisch, Spiegelschrank und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das WC befindet sich separat. Ein praktischer Abstellraum sowie ein kleiner Schrankraum ergänzen das Angebot und sorgen für Stauraum und Ordnung im Alltag.

Der zur Wohnung gehörende Gartenbereich ist eine **Besonderheit**, wie sie in dieser Lage kaum zu finden ist. Uneinsichtig, liebevoll bepflanzt und mit Hochbeeten ausgestattet, bietet er

eine ruhige Rückzugsoase mit viel Charme.

Die Wohnung ist in einem ausgezeichneten Zustand, gepflegt und hochwertig ausgestattet. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht, der Echtholzparkett verleiht allen Räumen eine warme, einladende Atmosphäre.

Das Haus verfügt über einen Aufzug, ein **kleines Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet. Zusätzlich steht ein **Fahrradraum** zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

### **Die Wohnung bietet eine großzügige und durchdachte Raumaufteilung:**

- Geräumiger Vorraum.
- Eine lichtdurchflutete Wohnküche mit französischen Fenstern, Echtholzparkett und Zugang zum charmanten Balkon – der perfekte Raum für stilvolles Wohnen, gemeinsames Kochen und entspannte Abende.
- Zwei ruhige Schlafzimmer mit Blick ins Grüne – zentral begehbar, angenehm proportioniert und ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Eines davon mit eigenem Balkon und Ausgang in den Garten – für Kaffee am Morgen, ein Glas Wein am Abend oder spielende Kinder mit nackten Füßen im Gras.
- Ein uneinsehbarer, liebevoll bepflanzter Eigengarten – mitten in Währing, ganz für Sie allein. Ideal für alle, die nach Ruhe, Grün und Privatsphäre suchen, ohne auf urbanen Komfort zu verzichten. Ist über eine Außentreppe erreichbar.
- Ein gepflegtes Wohnhaus mit Lift, Kellerabteil und Fahrradraum – Baujahr 1996.
- Ein durchdachter Grundriss mit Stauraum, Schrankraum, separatem WC und modernem Bad – funktional und wohnlich zugleich.

*Für Menschen, die mehr erwarten als nur vier Wände – eine Wohnung mit Charakter, Substanz und dem gewissen Etwas.*

**Größe Wohnung: ca. 83,87 m<sup>2</sup> + Balkon 1: 2,79 m<sup>2</sup> + Balkon 2: 3,63 m<sup>2</sup> + Garten ca 49 m<sup>2</sup>**

**Kaufpreis: € 695.000**

**Bezug: nach Vereinbarung**



[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug

- o Wohnungseigentumsvertrag

- o Nutzwertgutachten

- o Eigentümerversammlungsprotokoll (falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap