

**Erdgeschosswohnung in gefragter Lage des 18. Bezirks –
kompakt, funktional und mit Gestaltungspotenzial**



Objektnummer: 2153/113

Eine Immobilie von MWP Asset Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1909
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	38,97 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	198.000,00 €
Betriebskosten:	86,20 €
USt.:	8,62 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

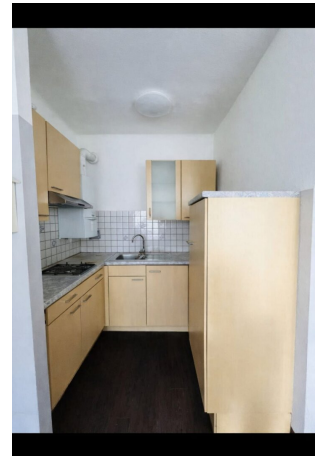
Ihr Ansprechpartner



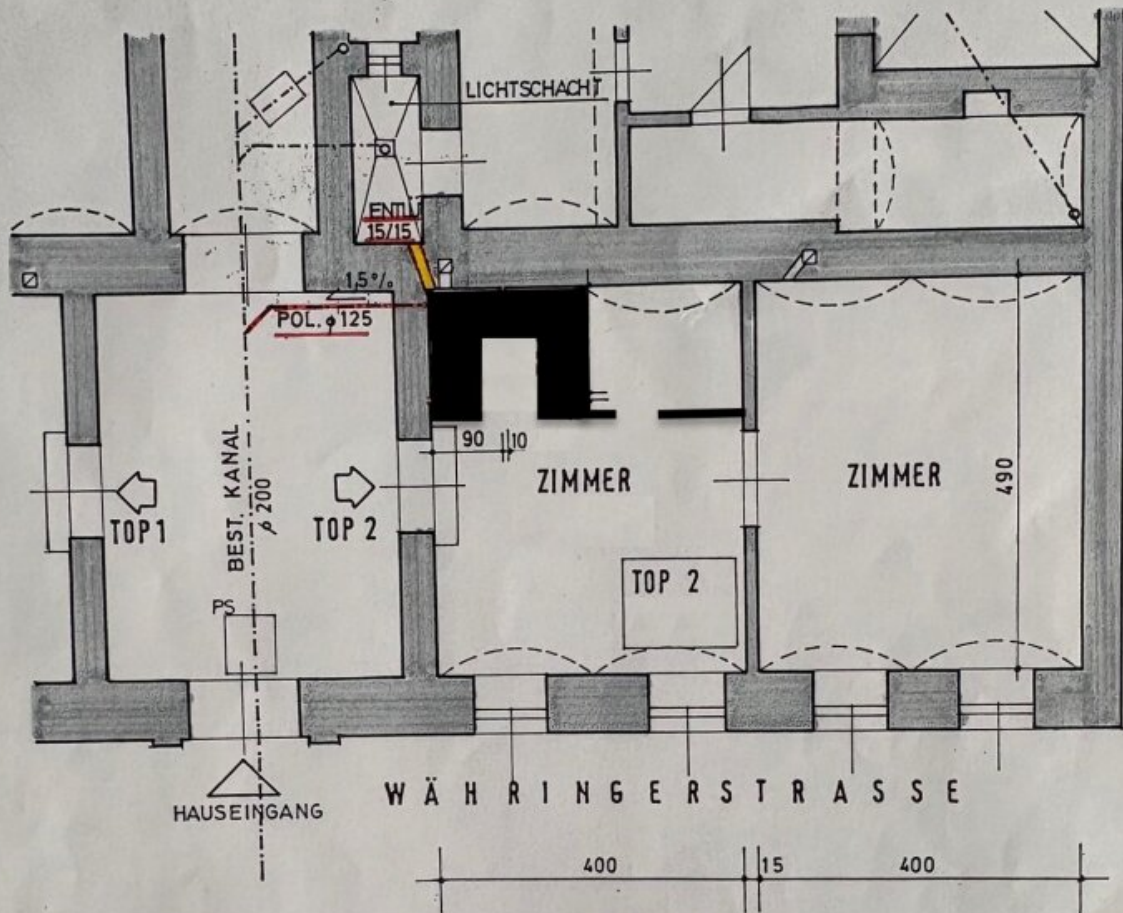
Thomas Berger

Merlin Real Estate Group GmbH
Walfischgasse 14
1010 Wien

T +43 676 963 55 85







ERDGESCHOSS

LEGENDE:

	BESTAND
	ABBRUCH
	NEU
	GIPSKARTON

Objektbeschreibung

In gefragter Lage im begehrten 18. Wiener Gemeindebezirk, befindet sich diese 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit rund 39 m² Wohnfläche – ideal für Käufer, die eine zentrale Lage mit guter Infrastruktur schätzen.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus (Altbau) und verfügt derzeit über zwei großzügige Räume. Aufgrund des gut nutzbaren Grundrisses besteht die Möglichkeit, eine klare und funktionale Raumaufteilung mit separatem Vorbereich/Garderobe, Wohnbereich sowie einem großen, eigenständigen Schlafzimmer zu realisieren. Dies bietet attraktives Potenzial für eine zeitgemäße Neugestaltung.

Die Einheit befindet sich in einem gepflegten, bewohnbaren Zustand und verfügt bereits über mehrfachverglaste, zeitgemäße Fenster sowie ein saniertes Badezimmer mit WC. Die Beheizung erfolgt mittels Gasheizung. Ein Gemeinschaftsgarten im Innenhof steht den Bewohnern zur Verfügung und stellt einen zusätzlichen Mehrwert dar.

Die Wohnung ist aktuell bewohnt, kann jedoch kurzfristig geräumt übergeben werden; Besichtigungen sind nach vorheriger Rücksprache möglich.

Die dargestellten Bilder wurden aus Gründen der Privatsphäre mittels Bildbearbeitung und KI angepasst; Möbel wurden entfernt und die Wände weiß visualisiert.

Auf einen Blick

- ca. 38,97 m² Wohnfläche
- 2-Zimmer
- Erdgeschoss
- gepflegtes Wohnhaus
- mehrfachverglaste Fenster
- saniertes Badezimmer mit WC
- Gasheizung
- Gemeinschaftsgarten im Innenhof

- gefragte Wohnlage im 18. Bezirk

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer sehr gefragten Wohnlage des 18. Bezirks, der für seine hohe Lebensqualität, gewachsene Infrastruktur und stabile Wohnnachfrage bekannt ist. Die S-Bahn-Station Gersthof ist rasch erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie in weitere Stadtteile.

Nahversorger, Cafés, Gastronomie, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Kombination aus urbanem Umfeld, guter öffentlicher Anbindung und ruhigem Innenhofbereich macht diesen Standort besonders attraktiv für den Eigenbedarf.

Interesse geweckt?

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen **Thomas Berger** unter **0676 / 963 55 85** oder **tberger@merlinreal.com** gerne zur Verfügung.

Ein ausführliches **Exposé mit sämtlichen Unterlagen** erhalten Sie auf Anfrage.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers sowie von Behörden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap