

**Erstbezug! Geschmackvoll sanierte Altbauwohnung +
Tolle Raumaufteilung + Rundum saniertes Gebäude!
Worauf warten Sie noch?**



Objektnummer: 265057

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,03 m ²
Nutzfläche:	56,03 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,36 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,66 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	279.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.979,48 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Samir Agha-Schantl

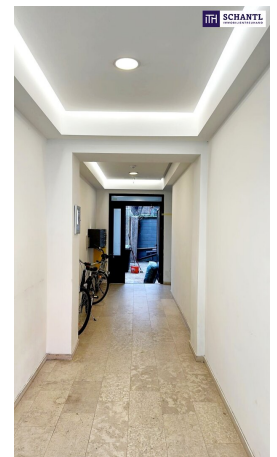
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6
1010 Wien

T 0043 664 3070009
H 0043 660 4701793

Gerne stehe ich Ihnen für w
Verfügung.



gungstermin zur





Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!

Unser Leistungen im Überblick:

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungsvideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

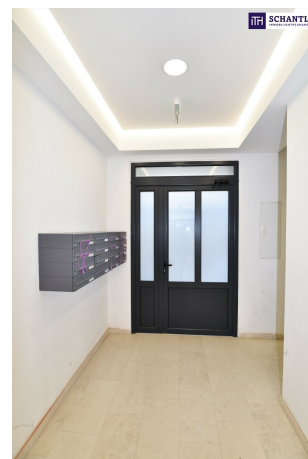
Qualitätsiegel

FOLGEN SIE UNS AUF

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)

OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at





1170 Wien
Horneckgasse 10

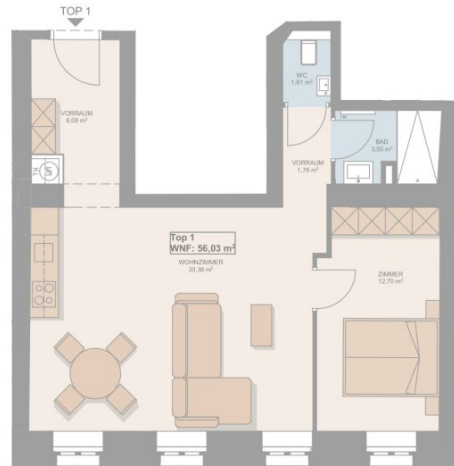
TOP 1
ERDGESCHOSS

WOHNZIMMER	30,93 m ²
VORRAUM	6,08 m ²
VORRAUM	1,76 m ²
WC	1,61 m ²
BAD	3,50 m ²
ZIMMER	12,70 m ²

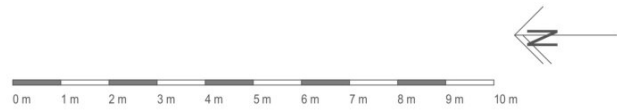
WOHNNUTZFLÄCHE ca.56,03 m²



EG
Etagengrundriss



EG



Sie wollen
Ihre Immobilie
VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!

Unser Leistungen
im Überblick:

OFFICE WIEN

Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ

Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



Qualitätssiegel



Top Fotos



Infrastrukturbericht



Wohnungsvideos



Home Staging



Social Media



35 Plattformen



3D Grundriss

FOLGEN SIE UNS AUF



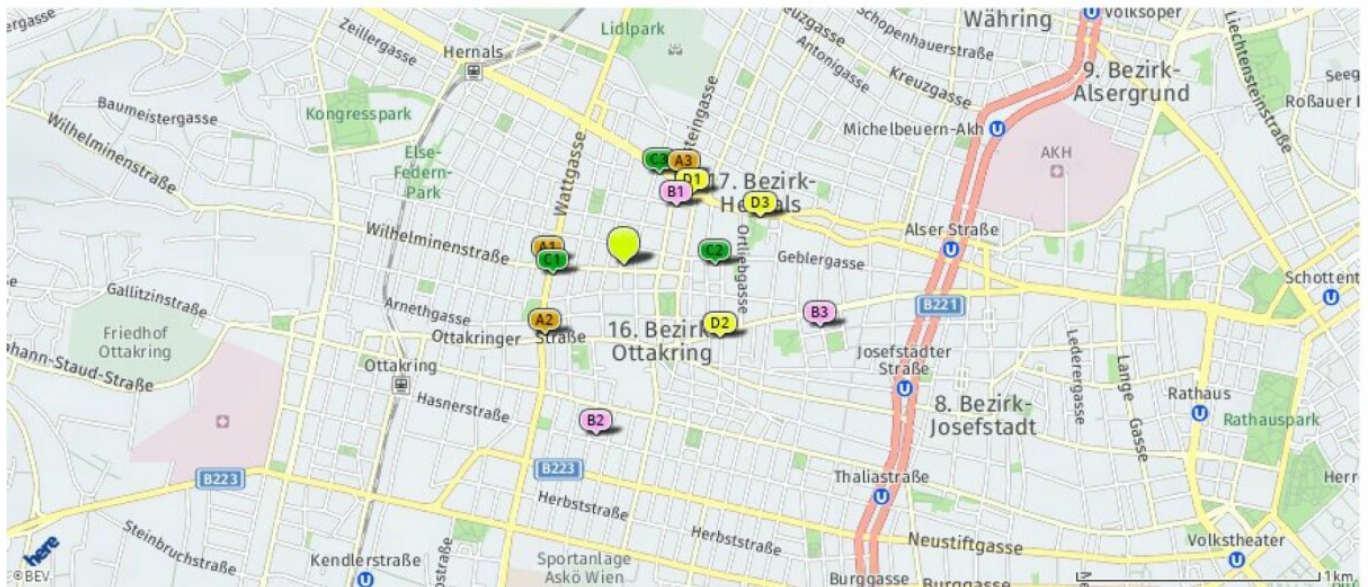
WWW.SCHANTL-ITH.AT

Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Nahversorger im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Bäckerei

-  Mehmet Ali Büyükcengiz
Wilhelminenstraße 18
1160 Wien
(0,31 km)
-  Felber Franz & Co GesmbH
Ottakringer Straße 148
1160 Wien
(0,43 km)
-  Der Mann der verwöhnt
Backwaren Gmb...
Hernalser Hauptstraße 100
1170 Wien
(0,45 km)

Metzgerei

-  Renate Metzker
Mariengasse 7
1170 Wien
(0,32 km)
-  Schreiber Fleisch- u
Wurstwaren GesmbH
Hasnerstraße 86
1160 Wien
(0,71 km)
-  Paul Horvath
Weyprechtgasse 5
1160 Wien
(0,85 km)

Supermarkt

-  BILLA
Wattgasse 30-32
1160 Wien
(0,29 km)
-  MERKUR Markt
Geblergasse 73-75
1170 Wien
(0,38 km)
-  Lidl Wien
Hernalser Hauptstraße 103-105
1170 Wien
(0,40 km)

Drogerie

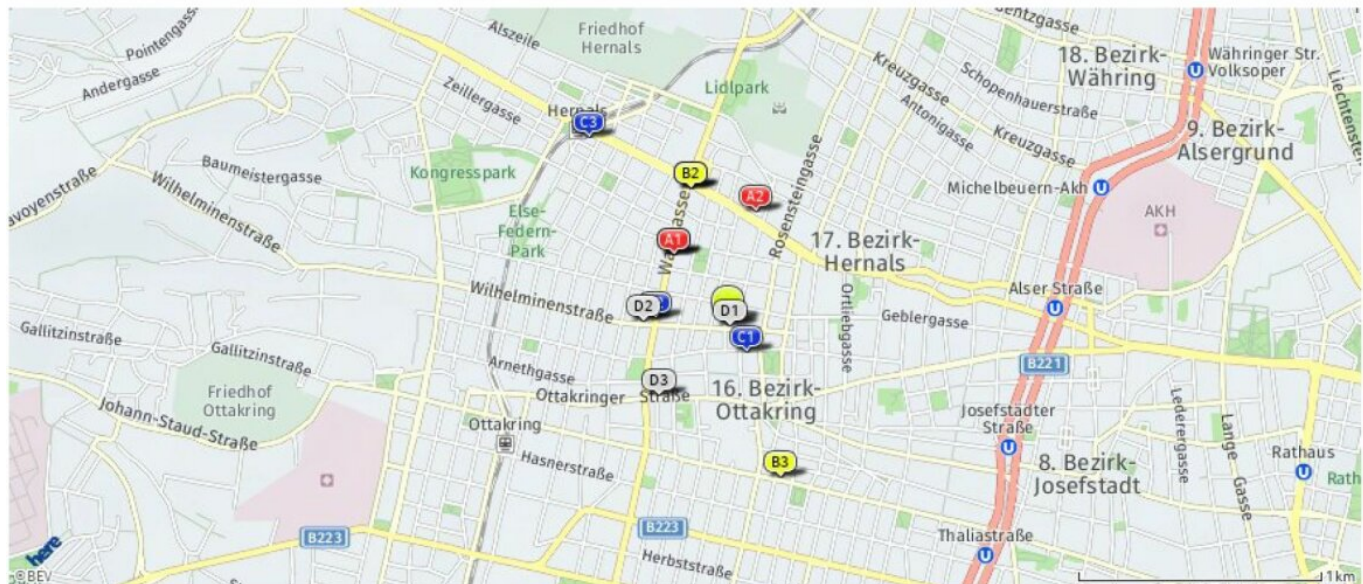
-  BIPA
Hernalser Hauptstraße 91
1170 Wien
(0,41 km)
-  BIPA
Ottakringer Straße 69
1160 Wien
(0,50 km)
-  dm
Elterleinplatz 6
1170 Wien
(0,59 km)

Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Nahversorger im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Bank

- A1** BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wi...
Wattgasse 56-60
1170 Wien
(0,36 km)
- A2** Oberbank AG
Zws. Wien-Hernals
Hernalser Hauptstraße 114
1170 Wien
(0,48 km)
- A3** BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wi...
Hernalser Hauptstraße 133
1172 Wien
(0,58 km)

Post

- B1** Postfiliale/Bawag PSK
Wattgasse 56-60
1170 Wien
(0,36 km)
- B2** Postfiliale/Bawag PSK
Hernalser Hauptstraße 133
1170 Wien
(0,58 km)
- Postfiliale/Bawag PSK
Thaliastraße 68
1160 Wien
(0,66 km)

Tankstelle

- C1** Turmöl Tankstelle
Baldiagasse 14
1160 Wien
(0,14 km)
- C2** GTS Gewerbetankstellen GmbH
Wattgasse 31
1160 Wien
(0,30 km)
- C3** Turmöl Tankstelle
Hernalser Hauptstraße 173-175
1170 Wien
(0,96 km)

Trafik

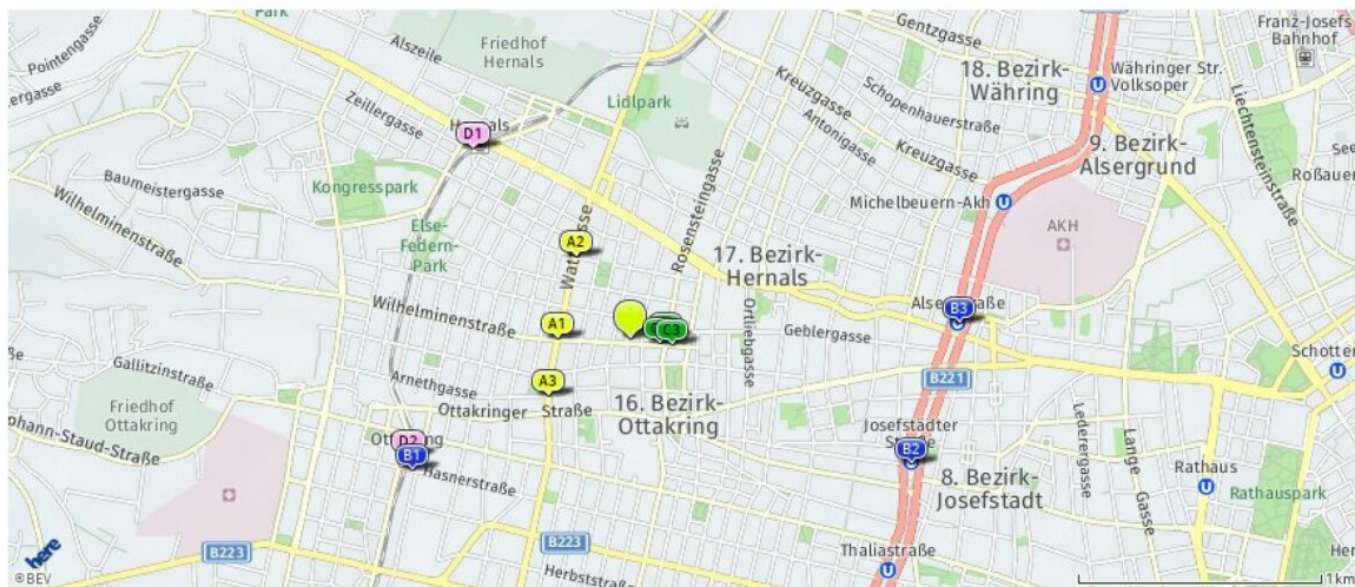
- D1** Trafik
Mayssengasse 26
1170 Wien
(0,01 km)
- D2** Trafik
Wilhelminenstr. 20
1160 Wien
(0,35 km)
- D3** Trafik
Ottakringerstr. 144
1160 Wien
(0,41 km)

Öffentlicher Nahverkehr

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Verkehrsmittel im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Bus

-  Wilhelminenstraße/Wattgasse
10A
(0,30 km)
-  Albrechtskreithgasse
10A
(0,41 km)
-  Ottakringer
Straße/Wattgasse
10A
(0,41 km)

U-Bahn

-  Ottakring
U3
(1,04 km)
-  Josefstädter Straße
U6
(1,27 km)
-  Alser Straße
U6
(1,36 km)

Straßenbahn

-  Mayssengasse
44
(0,13 km)
-  Mayssengasse
9
(0,15 km)
-  Mayssengasse
44
(0,18 km)

Lokalbahnhof

-  Hernals
S45
(1,01 km)
-  Ottakring
S45
(1,03 km)
- Gersthof
S45
(1,68 km)

Bahnhof

Wien Westbahnhof
(2,39 km)

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Bildungs- oder Kinderbetreuungseinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Kinderbetreuung

- A1** Kulturmosaik
16., Wilhelminenstraße 5
(0,15 km)
- A2** Sportkindergruppe
Maxiteam
17., Rosensteingasse 12
(0,16 km)
- A3** Sportkindergruppe Mini
Team
17., Rosensteingasse 12
(0,16 km)

Volksschule

- B1** Volksschule Wichtelgasse
67
17., Wichtelgasse 67
(0,41 km)
- B2** Volksschule
Kindermannngasse 1
17., Kindermannngasse 1
(0,62 km)
- Volksschule Grubergasse
4-6
16., Grubergasse 4
(0,70 km)

Schule

- C1** Bundesgymnasium,
Wirtschaftskundl. B...
17., Parhamerplatz 18
(0,30 km)
- C2** Höhere Bundeslehranstalt
für chemis...
17., Rosensteingasse 79
(0,61 km)
- C3** Expositur der
Sondererziehungsschul...
17., Kindermannngasse 1
(0,63 km)

Universität Wien

- D1** wien
(1,28 km)
- D2** Medizinische Universität
Wien
Gebäude
Wien
(1,39 km)
- D3** Universität Wien
Universitäts-sportzentrum USZ I
Wien
(1,46 km)

sonstige Bildung

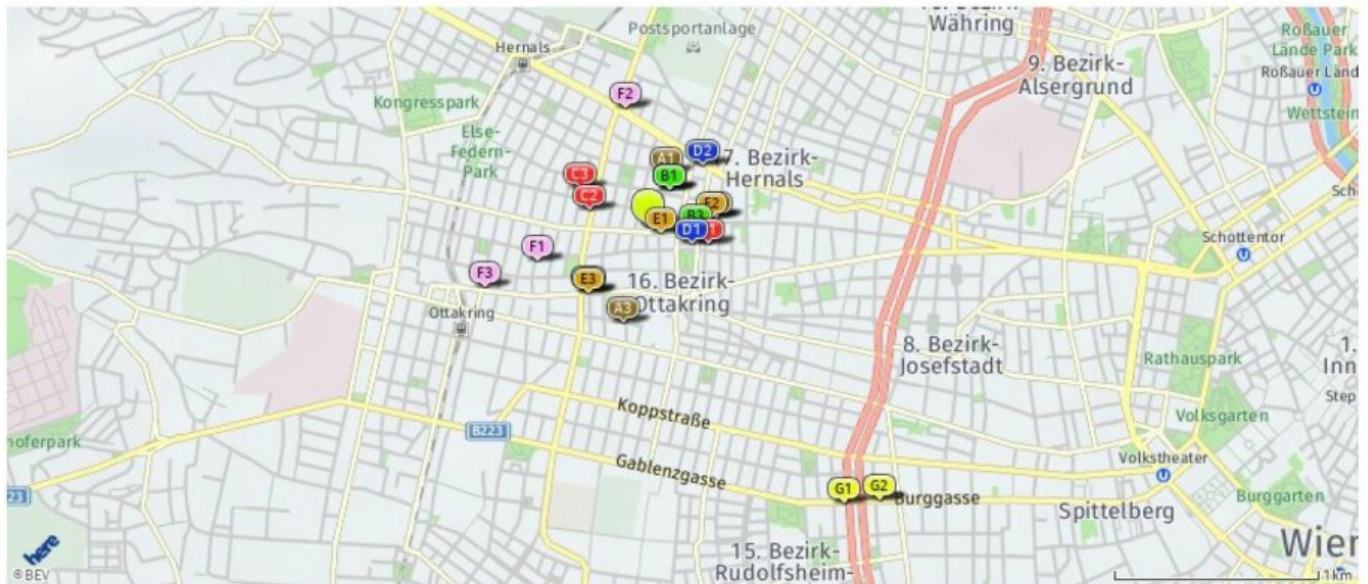
- E1** VHS Hernals
Röttergasse 15
1170 Wien
(0,74 km)
- E2** Kampfsportcenter DAN
Neulerchenfelder Straße 53
1160 Wien
(0,85 km)
- E3** Private "Höhere Schule im
Spital" (...
Pezzlasse 29
1170 Wien
(0,86 km)

Gastronomie und Ausgehen

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Einrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Gasthaus

-  **Petra Siebenhofer**
Mariengasse 17
1170 Wien
(0,28 km)
-  **Rudolf Gastwirtschaft**
Parhamerplatz 17
1170 Wien
(0,33 km)
-  **Bierfink**
Friedrich-Kaiser-Gasse 69
1160 Wien
(0,48 km)

Restaurant

-  **Hidir Muyan GastroGmbH**
Lobenhauergasse 16-18
1170 Wien
(0,21 km)
-  **Alexis Sorbas**
Lobenhauergasse 16-18
1170 Wien
(0,21 km)
-  **Sabitovic Gastronomie GmbH**
Taubergasse 15/7
1170 Wien
(0,23 km)

Pizza/Snack

-  **Alexandro Pizzeria**
Nattergasse 24
1170 Wien
(0,30 km)
-  **Pizzeria D Amigo**
Wattgasse 37
1160 Wien
(0,31 km)
-  **Pizzeria Cipollino**
Rückertgasse 33
1160 Wien
(0,39 km)

Café/Eis

-  **Hübler Kaffee Konditorei GmbH**
Lorenz-Bayer-Platz 19
1170 Wien
(0,23 km)
-  **Cafeteria Tempo Tempo**
Hernalser Hauptstraße 93
1170 Wien
(0,40 km)
-  **Café Ritter Ottakring**
Ottakringer Straße 117
1160 Wien
(0,44 km)

Bar/Lokal

-  **Karaoke Club Karaoke4you**
Gschwandnergasse 8
1170 Wien
(0,07 km)
- JETZT Bar+Entertainment**
Parhamerplatz 16
1170 Wien
(0,31 km)
-  **Cafe Ritter**
Ottakringer Straße 117
1160 Wien
(0,44 km)

Weinlokal

-  **Heuriger Herrgott aus Sta**
Speckbachergasse 14
1160 Wien
(0,58 km)
-  **Brandstetter Leopold Wein- u Bierha...**
Hernalser Hauptstraße 134
1170 Wien
(0,59 km)
-  **Pepi's Heurigenschenke**
Ottakringer Straße 177
1160 Wien
(0,86 km)

Kino

-  **Lugner Kino City**
Gablenzgasse 1-3
1150 Wien
(1,66 km)
-  **Admiral Kino**
Burggasse 119
1070 Wien
(1,75 km)
- BSL Breitenseer Lichtspiele**
Breitenseer Straße 21
1140 Wien
(1,98 km)

Objektbeschreibung

Happy in Hernals! So geht Wohnen...

Ideale Raumaufteilung + Hochwertige Ausstattung + Tolle Infrastruktur + Rundum saniertes Haus + Good feeling!

Bei diesem Projekt wird/wurde das kleine und charmante Altbauhaus komplett renoviert, die Wohnungen im Bestand liebevoll saniert, eine Neubauebene aufgestockt und das traumhafte Dachgeschoss ausgebaut.

Ihre neue Wohnung befindet sich im EG und teilt sich in einen geräumigen Vorraum mit viel Platz für eine Garderobe und Stauraum, ein separates WC mit Handwaschbecken, ein schönes Badezimmer mit Walk-In Dusche, ein großes Wohn-Esszimmer sowie ein kuscheliges Schlafzimmer mit ausreichend Stauraum.

Highlights: Sicherheitstüre WK3, Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, Hochwertige Materialien uvm.

Wohnfläche: ca. 56,03m² + Kellerabteil

Kaufpreis: € 279.000.-

Bezug: 3-4 Monate ab Kauf laut Auskunft des Bauträgers

Worauf warten Sie noch? Wir freuen uns Sie zu beraten!

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.

Worauf warten Sie noch? Dieses Schmuckstück wird Sie restlos begeistern!

www.schantl-ith.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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 <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap