

**Neuer Preis! Ein Traum im Dach! Luftwärmepumpe + Blick  
über Wien + Riesenterrasse + High Quality + Rundum  
saniertes Altbauhaus! Ab ins stylische Dachgeschoss mit  
WOW-Effekt!**



**Objektnummer: 282053**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 1030 Wien             |
| Baujahr:                      | 2022                  |
| Zustand:                      | Erstbezug             |
| Alter:                        | Neubau                |
| Wohnfläche:                   | 79,11 m²              |
| Nutzfläche:                   | 98,10 m²              |
| Zimmer:                       | 2                     |
| Bäder:                        | 1                     |
| WC:                           | 1                     |
| Terrassen:                    | 2                     |
| Keller:                       | 2,50 m²               |
| Heizwärmebedarf:              | B 34,41 kWh / m² * a  |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,68               |
| Kaufpreis:                    | 629.000,00 €          |
| Kaufpreis / m²:               | 6.411,82 €            |
| Betriebskosten:               | 125,35 €              |
| USt.:                         | 12,54 €               |
| Provisionsangabe:             |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

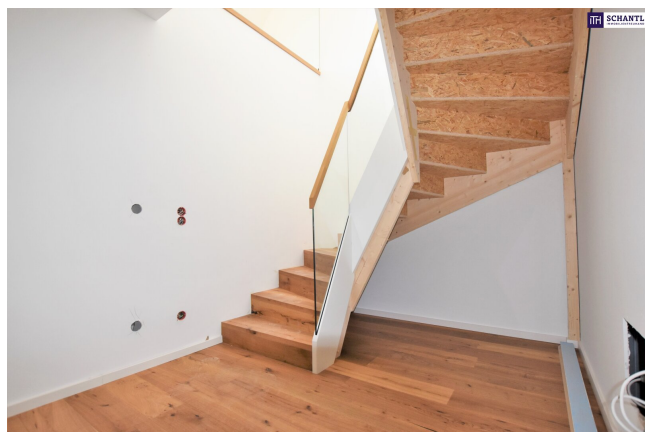
## Ihr Ansprechpartner

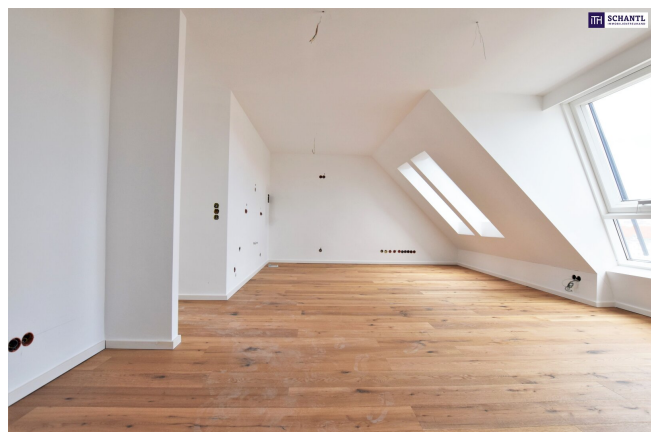
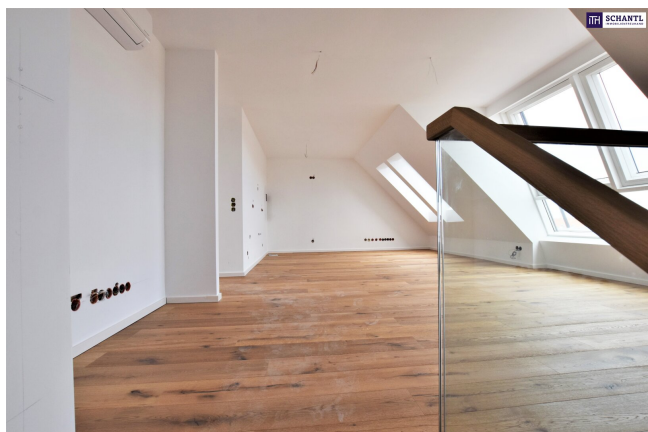


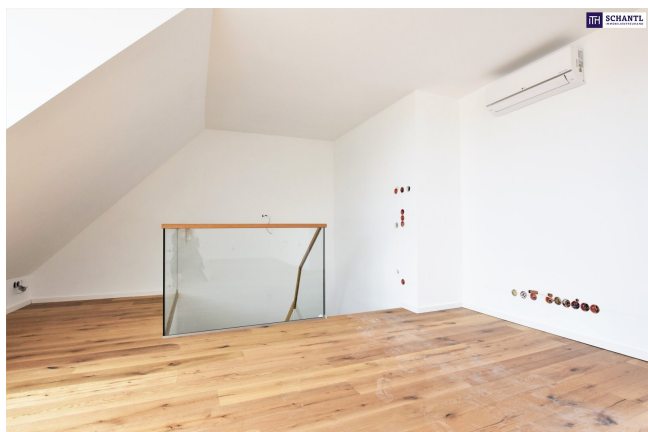
**Samir Agha-Schantl**

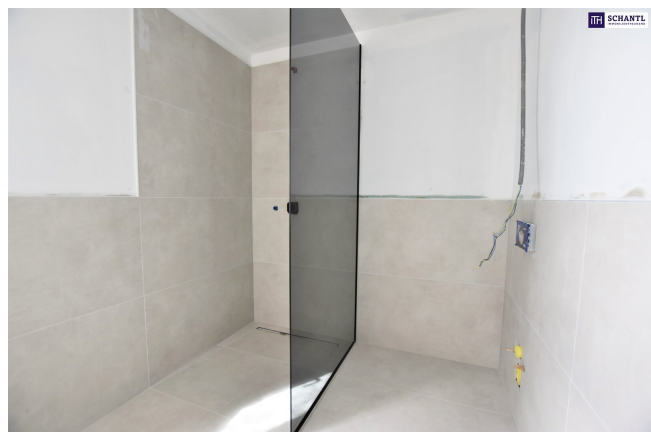
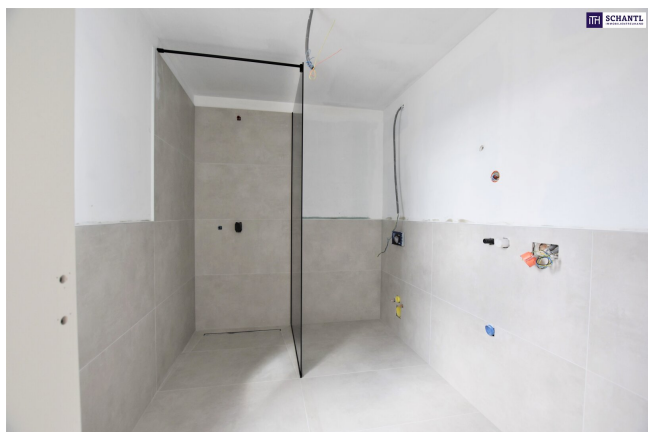














1030 Wien  
Erdbergstraße 148-150

### TOP 50

#### 1. Dachgeschoss

Vorraum 17,54 m<sup>2</sup>

#### 2. Dachgeschoss

Zimmer 13,52 m<sup>2</sup>

Bad/ WC 6,80 m<sup>2</sup>

Wohnküche 41,25 m<sup>2</sup>

Terrasse 12,16 m<sup>2</sup>

Terrasse 38,62 m<sup>2</sup>

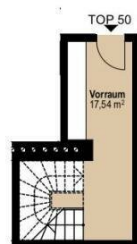
**WOHNFLÄCHE ca. 79,11 m<sup>2</sup>**

**TERRASSE 50,78 m<sup>2</sup>**



1.DACHGESCHOSS

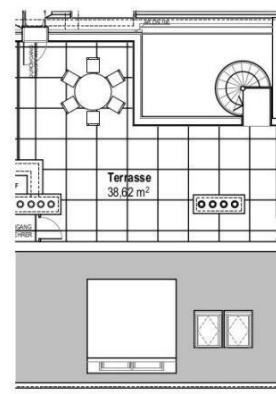
2.DACHGESCHOSS



1.DACHGESCHOSS



2.DACHGESCHOSS



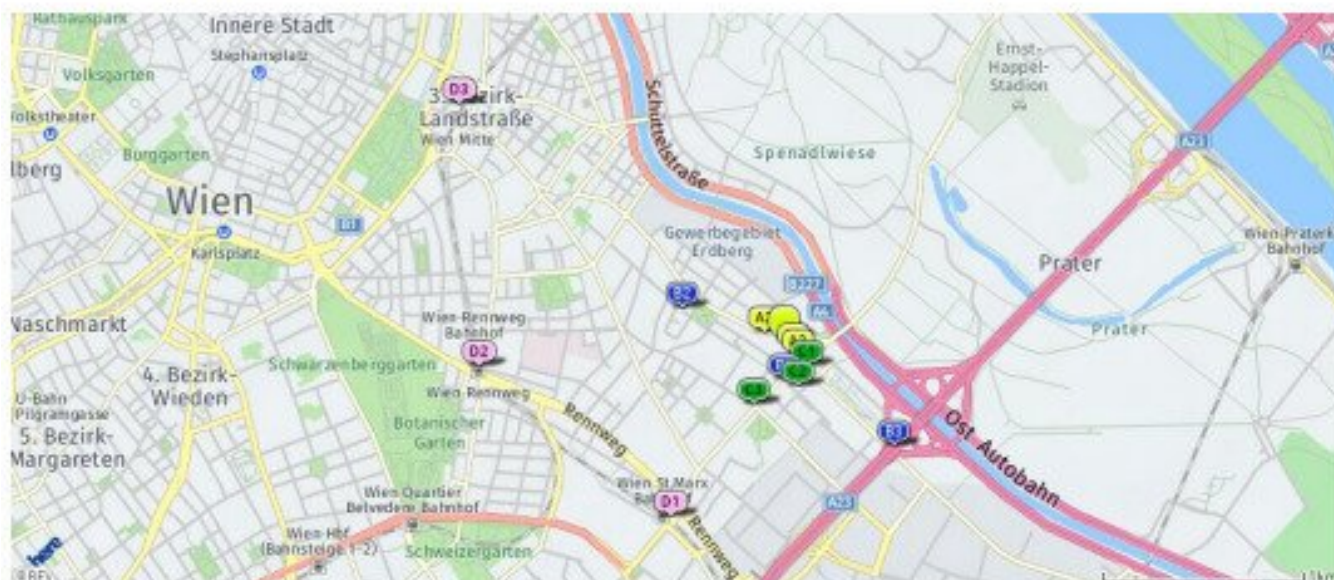
DACHDRAUFSICHT

## Öffentlicher Nahverkehr



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Verkehrsmittel im Umkreis werden mit einem Pin markiert. 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

- A1** Willischgasse  
77A  
Wien  
(0,06 km)
- A2** Willischgasse  
77A  
Wien  
(0,09 km)
- A3** Lechnerstrale  
77A  
Wien  
(0,11 km)

### U-Bahn

- U1** Schlachthausgasse  
U3  
Wien  
(0,18 km)
- U2** Kardinal-Nagl-Platz  
U3  
Wien  
(0,54 km)
- U3** Erdberg  
U3  
Wien  
(0,75 km)

### Straßenbahn

- E1** Erdbergstr./Schlachthausg.  
18  
Wien  
(0,16 km)
- E2** Schlachthausgasse  
18  
Wien  
(0,23 km)
- E3** Baumgasse  
18  
Wien  
(0,34 km)

### Lokalbahnhof

- L1** Sankt Marx  
S7  
Wien  
(1,03 km)
- L2** Rennweg  
S1, S2, S3, S4, S7  
Wien  
(1,53 km)
- L3** Landstrahe-Wien Mitte  
S1, S2, S3, S4, S7  
Wien  
(2,00 km)

## Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)



Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Nahversorger im Umkreis werden mit farblichen Markierungen 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

- A1** Ströck Gesellschaft m.b.H.  
Drorygasse 20  
1030 Wien  
(0,36 km)
- A2** Ströck Gesellschaft m.b.H.  
Thomas-Klestil-Platz 8  
1030 Wien  
(0,38 km)
- A3** Ströck  
Gastronomiebetriebs GmbH  
Thomas Klestil Platz 8  
1030 Wien  
(0,38 km)

### Metzgerei

- B1** Dipl.Ing. Peter Schön  
Gesellschaft ...  
Gesteteng. 36a  
1030 Wien  
(0,12 km)
- B2** MAWE Wendelin  
Fleischverarbeitung G...  
Baumgasse 67/14  
1030 Wien  
(0,33 km)
- B3** YASAR VURAL KG (Aycan  
Supermarkt)  
Erdbergstraße 84-86  
1030 Wien  
(0,54 km)

### Supermarkt

- G1** Spar  
(0,14 km)
- G2** Eren's Mini Markt  
Erdbergstraße 101  
1030 Wien  
(0,17 km)
- G3** Billa  
Markhofgasse 1-9  
1030 Wien  
(0,20 km)

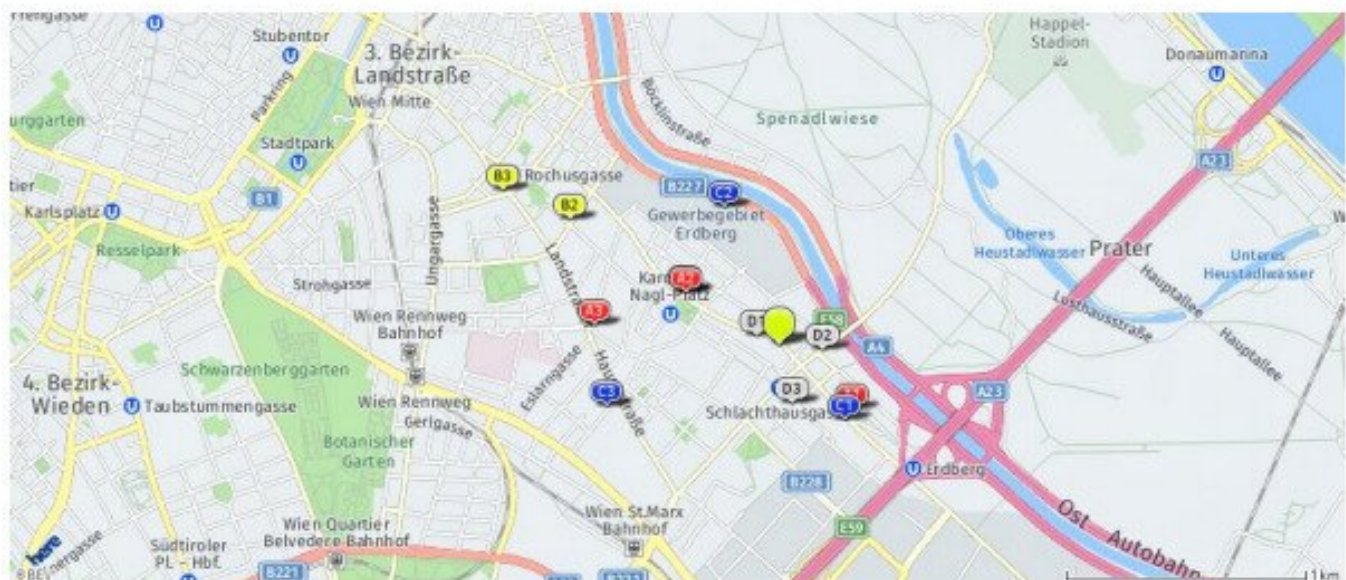
### Drogerie

- D1** Bipa  
Markhofgasse 1-9  
1030 Wien  
(0,18 km)
- D2** Bipa  
Erdbergstraße 112  
1030 Wien  
(0,30 km)
- D3** Bipa  
Landstraßer Hauptstraße 146  
1030 Wien  
(0,71 km)

## Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)



Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Nahversorger im Umkreis werden mit farbigen Pins markiert. 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** DenizBank AG - Zentrale  
Thomas-Kleist-Platz 1  
1030 Wien  
(0,41 km)
- A2** BAWAG PSK Filiale  
Kardinal-Nagl-Platz 12  
1030 Wien  
(0,44 km)
- A3** Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien AG - B...  
Baumgasse 1  
1030 Wien  
(0,78 km)

### Post

- B1** Postamt  
(0,46 km)
- B2** Mail Boxes etc.  
(1,02 km)
- B3** Postamt 1033 Wien  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien  
(1,32 km)

### Tankstelle

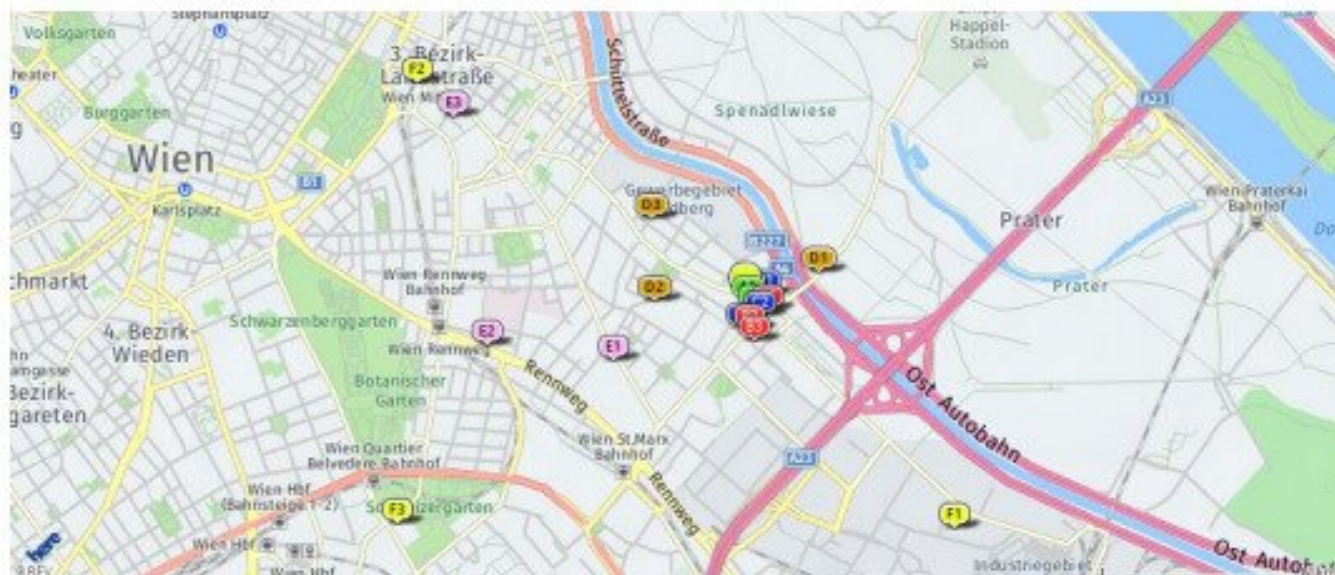
- C1** BP Express  
Erdbergstraße 184  
1030 Wien  
(0,41 km)
- C2** BP  
Erdberger Lände 30  
1030 Wien  
(0,62 km)
- C3** eni  
Oberzellergasse 2a  
1030 Wien  
(0,76 km)

### Trafik

- D1** Trafik  
Erdbergstraße 132  
1030 Wien  
(0,11 km)
- D2** Trafik  
Schlachthausgasse 2  
1030 Wien  
(0,18 km)
- D3** Trafik  
Markhofgasse 8  
1030 Wien  
(0,25 km)

## Gastronomie und Ausgehen

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Einrichtungen im Umkreis werden mit einem Pin angezeigt und aufgelistet. 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.



### Restaurant

- A1** Gasthaus Bauer  
Erdbergstraße 150  
1030 Wien  
(0,02 km)
- A2** Schwabl Wirt  
1030 Wien  
(0,03 km)
- A3** Mit dem Euro zur Schilling  
Erdbergstraße 156  
1030 Wien  
(0,07 km)

### Pizza/Snack

- B1** City Kebab  
1030 Wien  
(0,12 km)
- B2** Schnitzelpalast  
Schlachthausgasse 29  
1030 Wien  
(0,16 km)
- B3** Ber Grill  
Markhofgasse 6  
1030 Wien  
(0,21 km)

### Café/Eis

- C1** Terramonte  
(0,10 km)
- C2** Cafe Quidam  
Schlachthausgasse 16  
1030 Wien  
(0,11 km)
- C3** Libelle  
Schlachthausgasse 24a  
1030 Wien  
(0,15 km)

### Bar/Lokal

- D1** Allee Stüberl  
1020 Wien  
(0,39 km)
- D2** Raven's Pub  
Rabengasse 9  
1030 Wien  
(0,45 km)
- D3** Melbourne  
Haidingerasse 25  
1030 Wien  
(0,62 km)

### Weinlokal

- E1** Hauptmann Wilhelm  
Landstraßer Hauptstraße  
1030 Wien  
(0,72 km)
- E2** Avino GmbH  
Rennweg  
1030 Wien  
(1,31 km)
- E3** Burgenland Vinothek  
Baumannstraße  
1030 Wien  
(1,71 km)

### Kino

- F1** Hollywood Megaplex  
Gasometer  
Guglgasse 11  
1110 Wien  
(1,54 km)
- F2** Village Cinemas  
Landstraßer Hauptstraße 2a  
1030 Wien  
(1,95 km)
- F3** Blickle Kino  
(2,06 km)

## Ärzte

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Arztpraxen im Umkreis werden mit farbigen Pins markiert. 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.



### Arzt für Allgemeinmedizin

- A1** Dr. Gold-Szklarski Kurt  
Erdbergstraße 126/1/1/2  
1030 Wien  
(0,12 km)
- A2** Dr. Jäger Christian MR  
Markhofgasse 18/6/5  
1030 Wien  
(0,23 km)
- A3** Dr. Somlyay Ladislaus Brgd  
MR  
Leonhardgasse 4-6/9/5  
1030 Wien  
(0,28 km)

### Zahnarzt

- B1** Dr. Schneider Christian  
Schlachthausgasse 20  
Wien  
(0,12 km)
- B2** Dr. Biowski Ingrid  
Landstraßer Hauptstraße 146/  
6B/81  
Wien  
(0,72 km)
- B3** Dr. med. dent. Molnar  
Gabriella  
Erdbergstraße 49/8  
Wien  
(0,75 km)

### Facharzt

- C1** Dr. Andreas Seitel  
Erdbergstraße 105  
1030 Wien  
(0,09 km)
- C2** Frauenarzt - Dr. Müller  
Gottfried  
Leonhardgasse 1/1/4  
1030 Wien  
(0,20 km)
- C3** Orthopäde - Dr. Kropf  
Dieter  
Baumgasse 46  
Wien  
(0,36 km)

### Kinderarzt

- D1** Dr. Strauss Astrid  
Erdbergstraße 95  
1030 Wien  
(0,21 km)
- D2** Dr. Birgit Hofmann-Ehrhart  
Ziehrerplatz 7/5  
1030 Wien  
(1,21 km)
- D3** Dr. Königswieser Veit  
Landstraßer Hauptstraße 185/38  
1030 Wien  
(1,23 km)

## Ausbildung und Kinderbetreuung

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Bildungs- oder Kinderbetreuungseinrichtungen sind farblich als 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** Kindergarten  
3., Gestettengasse 12-14  
(0,13 km)
- A2** Kindergarten  
3., Erdberg-Lände 54  
(0,21 km)
- A3** Kindergarten  
3., Hagenmüllergasse 32  
(0,22 km)

### Volksschule

- B1** Volksschule (öffentlich)  
3., Dietrichgasse 36  
Wien  
(0,31 km)
- B2** Volksschule (öffentlich)  
3., Petrusgasse 10  
Wien  
(0,57 km)
- B3** Volksschule (öffentlich)  
3., Erdbergstraße 75  
Wien  
(0,65 km)

### Schule

- S1** Neue Mittelschule  
(öffentlich)  
3., Dietrichgasse 36  
Wien  
(0,28 km)
- S2** Allgemeinbildende höhere  
Schule (pf...  
3., Hagenmüllergasse 30  
Wien  
(0,30 km)
- S3** Allgemeinbildende höhere  
Schule (pf...  
3., Erdbergstraße 186  
Wien  
(0,48 km)

### Hochschule

- H1** Institute of Molecular  
Biotechnolog...  
(0,83 km)
- H2** FH Campus Wien  
(0,86 km)
- H3** Max F. Perutz Laboratories  
(0,96 km)

### sonstige Bildung

- E1** Shaolin Tempel Austria  
Markhofgasse  
1030 Wien  
(0,35 km)
- E2** Kampfkunstzentrum  
Erdberg  
Lustgasse  
1030 Wien  
(0,54 km)
- E3** Volkshochschule  
Landstraße - Außens...  
Hainburger Straße  
1030 Wien  
(0,91 km)

## Objektbeschreibung

**Neuer Preis! Kommen Sie, staunen Sie!**

**Ein Traum im Dach! Luftwärmepumpe + Blick über Wien + Riesenterrasse +  
Hochwertige Ausstattung + Tolle Infrastruktur + Rundum saniertes Altbauhaus!**

Dieses Projekt vereint alles was das Herz begehrt! Zum Verkauf stehen 32 sanierte Altbauwohnungen sowie 14 stylische Wohnungen im Dachgeschoss. Alle drei Trakte dieser Liegenschaft werden rundum saniert und mehrere Lifte eingebaut. "Klotzen statt Kleckern" lautet hier das Motto...

Marken Armaturen und hochwertige Ausstattung mit Liebe zum Detail, heben dieses Projekt vom üblichen Wohnungsmarkt ab.

Ihre neue Wohnung im Dachgeschoss wird Ihr Herz höher schlagen lassen! Auf der ersten Ebene befindet sich ein großer Vorraum mit genügend Platz für eine Garderobe sowie Stauraum und man gelangt von hier über eine stylische Treppe in den oberen Bereich. Auf der zweiten Ebene erwartet Sie ein großer und lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich mit Zugang zur hofseitigen Sonnenterrasse, ein großes Badezimmer mit Dusche und Fenster, sowie ein Schlafzimmer mit einem weiteren Zugang zur Terrasse.

Highlight ist sicherlich die riesige Dachterrasse mit Wienblick und Neidfaktor!

Kaufpreis: € 629.000.-

Wohnfläche: ca. 79,11m<sup>2</sup> + 2 Terrassen: ca. 50,78m<sup>2</sup>

Bezug: ab sofort

**Insgesamt werden 32 top-sanierte Altbauwohnungen, 1 Townhouse, sowie 14 neu errichtete Dachgeschoss Wohnungen verkauft!**

**Folgende Wohnungen haben bereits glückliche neue Besitzer: TOP 1/17-18, TOP 2/50A, TOP 3/51-52, TOP 3/45-46, TOP 4/43-46, TOP 4/41-42, TOP 1/54, TOP 1/56A, TOP 49, TOP 55, TOP 47A, TOP 57, TOP 32, TOP 23-24, TOP 48, TOP 53A, TOP 51, TOP 56, TOP 50, TOP 1/19-20, TOP 1/30, TOP 3/41-42, TOP 1/9-10, TOP 2/28-29, TOP 2/19-20, TOP 1/35-36, TOP 2/25-26, TOP 3/53**

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!

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

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 <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap