

**Kompakt. Modern. Wertbeständig - Schlüsselfertige  
Dachgeschosswohnung - unweit des Wiener  
Hauptbahnhofs**



**Objektnummer: 283173**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Adresse                       | Erlachgasse           |
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien,Favoriten   |
| Baujahr:                      | 2023                  |
| Zustand:                      | Neuwertig             |
| Alter:                        | Neubau                |
| Wohnfläche:                   | 35,44 m²              |
| Zimmer:                       | 1                     |
| Bäder:                        | 1                     |
| WC:                           | 1                     |
| Heizwärmebedarf:              | A 23,36 kWh / m² * a  |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,59               |
| Kaufpreis:                    | 198.000,00 €          |
| Betriebskosten:               | 83,49 €               |
| USt.:                         | 8,35 €                |

## Ihr Ansprechpartner

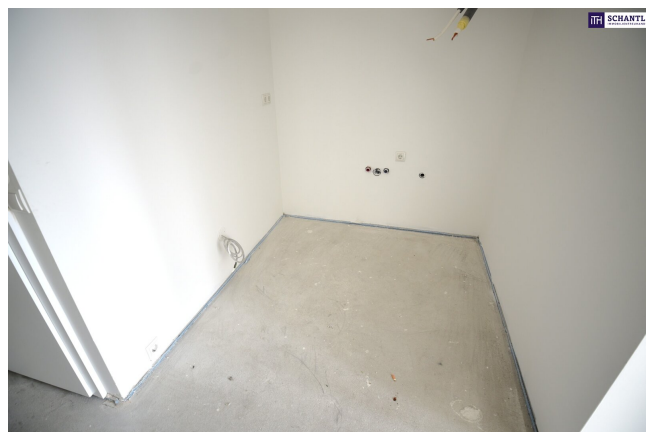
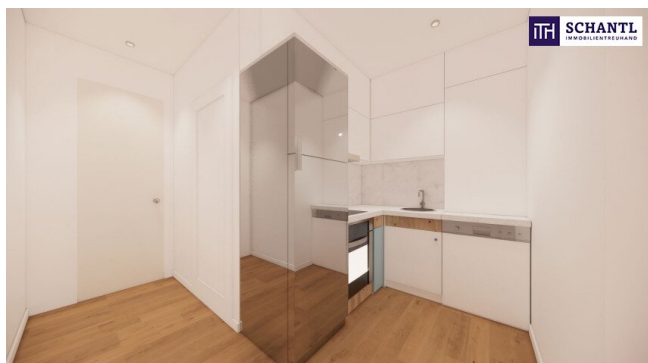


### Marlies Sprinzl

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 30 7000 9  
H +436609094554

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

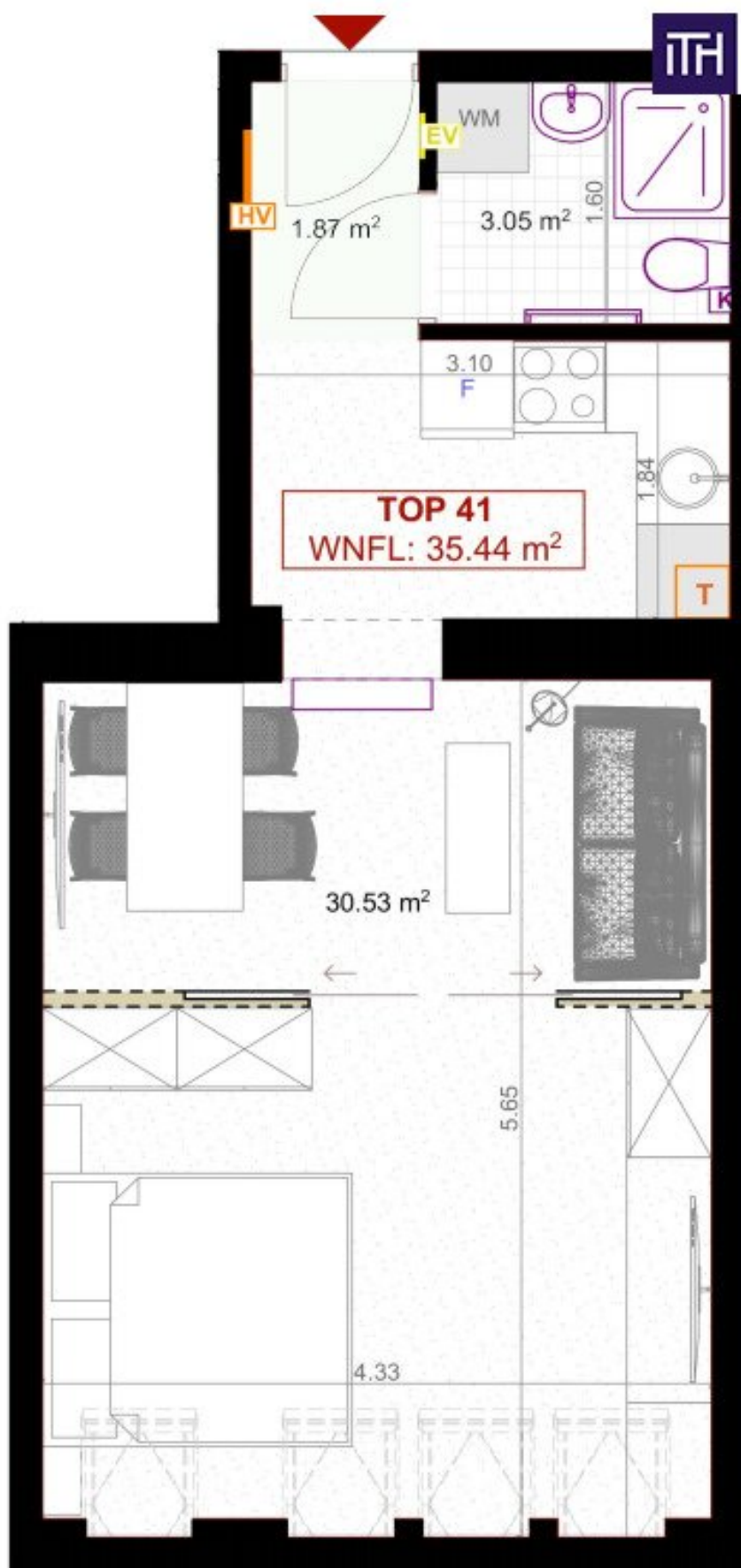








**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



# Objektbeschreibung

## ***Kompakt. Modern. Wertbeständig***

Unweit des Wiener Hauptbahnhofs und des Sonnwendviertels – entstehen in der **Erlachgasse** moderne Dachgeschosswohnungen.

Diese **1-Zimmer-Wohnung mit ca. 35,44 m<sup>2</sup>** befindet sich im **1. Dachgeschoss** eines gepflegten Bestandsgebäudes, das im Zuge der Dachgeschossaufstockung neuen, modernen Wohnraum schafft. Die Fertigstellung ist für **Sommer 2025** geplant – die Übergabe erfolgt **schlüsselfertig**.

## **Ausstattungsdetails im Überblick:**

- **Moderner Eichenholzparkettboden**
- **Fußbodenheizung** sowie **Klimaanlage** für optimalen Wohnkomfort
- **Effiziente Luftwärmepumpe** als nachhaltige Heizlösung
- Badezimmer mit offen begehbbarer Dusche und WC
- Küchenanschluss
- neuer Personenlift

**Kaufpreis: 198.000 € schlüsselfertig**

**Wohnfläche 35,44 m<sup>2</sup>**

***Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!***

*Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen wie die Bau- und Ausstattungsbeschreibung zur Verfügung.*

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 <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <250m  
Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap