Zwei Wohnungen – Ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten ++ 2 Loggien ++ Auto Stellplatz inklusive ++ Kamin ++ sofort bezugsfertig und absolute Ruhelage

Objektnummer: 283504

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnsteggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	134,88 m²
Nutzfläche:	146,41 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,60 kWh / m² * a
Kaufpreis:	650.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.439,59 €
Betriebskosten:	394,78 €
USt.:	39,48 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

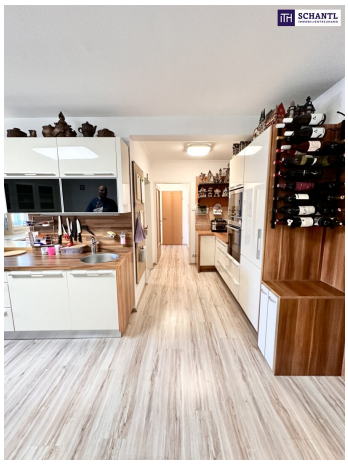
Mag. Hanna Herzenstein

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

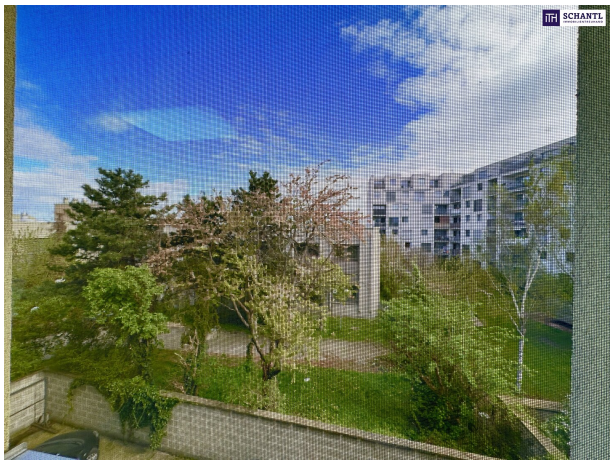
Passauer Platz 6
1010 Wien

T +43 6643070009
H +43 6705070265

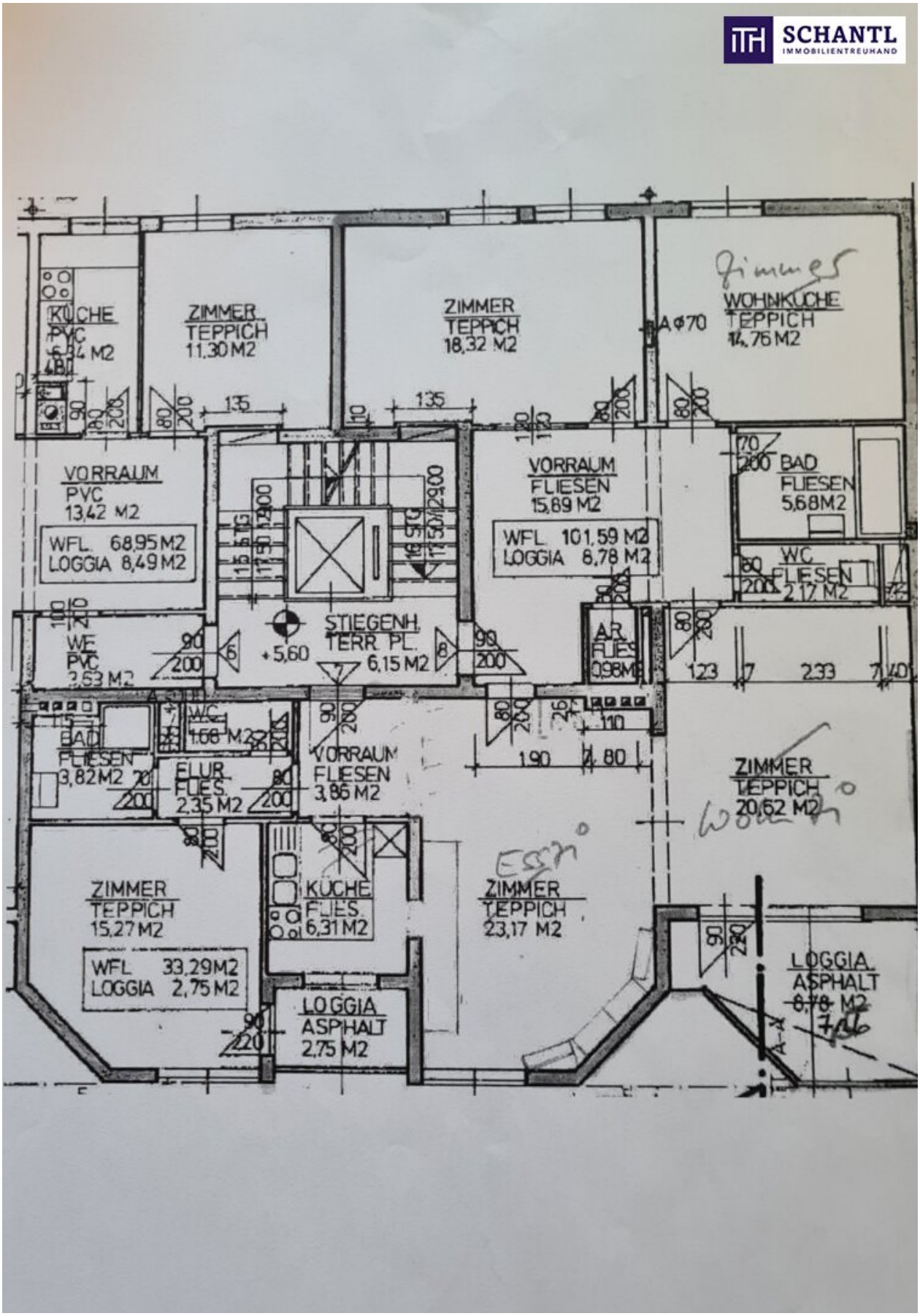
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.



Persil



ITH
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND


KÜCHE
PVC
6,34 M2
ZIMMER
TEPPICH
11,30 M2
ZIMMER
TEPPICH
18,32 M2
A Φ70
WOHNKÜCHE
TEPPICH
14,76 M2
VORRAUM
PVC
13,42 M2
WFL. 68,95 M2
LOGGIA 8,49 M2
VORRAUM
FLIESEN
15,89 M2
WFL. 101,59 M2
LOGGIA 6,78 M2
BAD
FLIESEN
5,68 M2
WC
FLIESEN
2,17 M2
STIEGENH.
TERR. PL.
6,15 M2
+5,60
AR.
FLIES
0,98 M2
WF
PVC
2,63 M2
BAD
FLIESEN
3,82 M2
WC
1,66 M2
ELUR
FLIES
2,35 M2
VORRAUM
FLIESEN
3,86 M2
ZIMMER
TEPPICH
20,62 M2
ZIMMER
TEPPICH
15,27 M2
WFL. 33,29 M2
LOGGIA 2,75 M2
KÜCHE
FLIES
6,31 M2
ZIMMER
TEPPICH
23,17 M2
LOGGIA
ASPHALT
2,75 M2
LOGGIA
ASPHALT
6,78 M2

Objektbeschreibung

Zwei Wohnungen – Ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten ++ 2 Loggien ++ Auto Stellplatz inklusive ++ Kamin ++ sofort bezugsfertig und absolute Ruhelage

Ideal für Familien, Generationenwohnen oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach

Diese sofort beziehbare 5-Zimmer-Wohnung vereint zwei ursprünglich eigenständige Einheiten zu einem großzügigen Wohntraum – und bietet dabei maximale Flexibilität: Bei Bedarf lassen sich die beiden Bereiche problemlos wieder trennen. Ob für eine große Familie, zwei Generationen unter einem Dach oder für die Verbindung von Wohnen und Büro – dieses Objekt passt sich Ihren Lebensentwürfen an.

Die Wohnung befindet sich im 1. Liftstock eines gepflegten Neubaus in absoluter Ruhelage. Zwei Loggien, ein Kamin im Wohnbereich, zwei voll ausgestattete Küchen sowie zwei moderne Badezimmer sorgen für Komfort, Rückzugsmöglichkeiten und stilvolles Wohngefühl. Ein Auto-Stellplatz im Innenhof ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Fakten | Highlights | Ausstattung

- 1.Liftstock
- Geräumiger Vorraum mit Platz für eine Garderobe
- Praktischer Abstellraum
- Fünf Zimmer, davon vier getrennt begehbare Schlafzimmer
- Zwei gartenseitig ausgerichtete Schlafzimmer
- Eine große und eine kleinere verglaste Loggia
- Zwei moderne, schöne Badezimmer (eines mit Dusche, das andere mit Badewanne)

- Zwei separate WCs
- Großes und helles Wohnzimmer mit offener, voll ausgestatteter Küche und Kamin
- Eine zweite separate ausgestattete Küche

Im Preis ist ein **Auto Stellplatz** im Innenhof **enthalten**!

Das **Neubau Gebäude** ist gepflegt und befindet sich in sehr guten allgemeinen Zustand.

Für wen ist diese Wohnung ideal?

- **Familien**, die viel Platz brauchen – mit der Möglichkeit, Teenagern oder Großeltern einen eigenen Wohnbereich zu bieten
- **Paare**, die Wohnen und Homeoffice klar trennen möchten
- **Wohngemeinschaften**, die gemeinsam investieren und trotzdem Privatsphäre genießen wollen
- **Kapitalanleger:innen**, die mittelfristig zwei separate Einheiten schaffen möchten

Diese Immobilie vereint durchdachten Komfort, flexible Raumgestaltung und eine ruhige Lage – ein Angebot, das in dieser Form nur selten zu finden ist. Überzeugen Sie sich selbst!

Größe: ca. 134,88 m² + 2 Loggien 11,53 m² + Kellerabteil + Auto Stellplatz im Hof inklusive

Kaufpreis: EUR 650.000,-

Bezug: nach Vereinbarung

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 <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap