++ SUNNY SIDE UP + TOP 5 ++ ERSTKLASSIGER ALTBAU NACH HOCHWERTIGER SANIERUNG + großartige Freiflächen + ruhige Wohngegend + Wärmepumpe

Objektnummer: 283668

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Speckbachergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	68,82 m²
Nutzfläche:	73,31 m²
Gesamtfläche:	73,31 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 121,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,95
Kaufpreis:	439.000,00 €

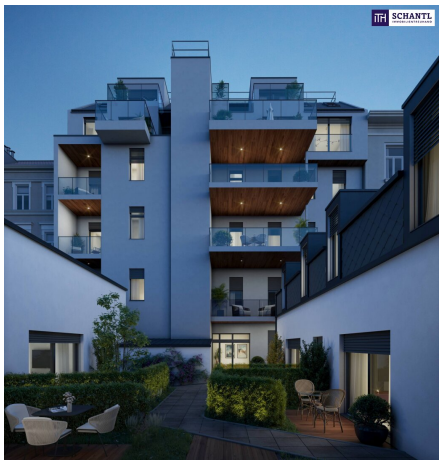
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

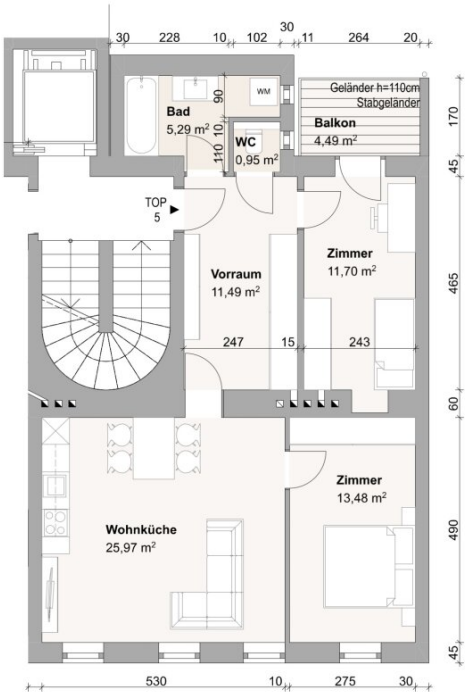
Ihr Ansprechpartner

Magdalena Tiatco-Frank

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6
1010 Wien



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



TOP 05

WNFL Gesamt	68,88 m²
Balkon	4,49 m²

GESCHOSSPLAN M 1:500

0 1 2 3 4

A-1160 Wien, Speckbachergasse 26

MÖBLIERUNGSVORSCHLAG NICHT GEGENSTAND DER VEREINBARUNG FLÄCHENANGABEN VORBEHALTLICH PLANÄNDERUNGEN PLANSTAND 04.11.2024

Objektbeschreibung

In **ruhiger Lage**, oberhalb der Wattgasse gelegen, wird derzeit einem Altbau aus der Jahrhundertwende neues Leben eingehaucht. Im Zuge der Sanierung werden 8 Altbauwohnungen **rundum erneuert**. Erweitert wird das Haus durch **3 exklusive Dachgeschoßwohnungen** sowie **5 Town-Houses**, welche als Maisonetten mit eigenen Gärten ausgeführt werden. Bei den Wohnungen im Altbestand werden für den Altbau typische Merkmale mit neuen Akzenten versehen. **Hier treffen hohe Decken auf großzügige Freiflächen!**

Die Dachgeschoßwohnungen überzeugen durch ihre moderne Ausführung mit hochwertiger Ausstattung.

Bei der Gestaltung der einzelnen Wohnungen wurde auf eine **intelligente Raumgestaltung** geachtet, die sich sowohl für Familien als auch Paaren und Singles ideal anbieten. Hier ist für jede(n) etwas passendes dabei.

Die Wohnungen werden durch **Freiflächen**, welche in den Innenhof gerichtet sind, erweitert. Genießen Sie hier Ihr wohlverdientes Erfrischungsgetränk nach einem anstrengenden Arbeitstag. **Auch die hochwertige Ausstattung überzeugt!** Fischgrätparkett in Eiche, hohe Parkettleisten in Weiß, geschmackvolle Fliesen sowie hochwertige Armaturen und Keramiken in Bad und WC, hohe Innentüren (2,40m) in Weiß mit Kassetten und Holzumfassungszarge, uvm. versprechen ein angenehmes Wohngefühl!

Lassen Sie sich bereits jetzt schon von diesem großartigen Projekt mit viel Liebe zum Detail überzeugen und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

TOP 5:

Aufteilung:

- großzügige Wohnküche
- 2 Schlafzimmer (davon 1 hofseitiges Zimmer mit Ausgang auf den Balkon)
- 1 Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss

- 1 WC
- Balkon

Highlights:

- Wärmepumpe
- zentral begehbare Schlafzimmer
- hochwertige Ausstattung
- hohe Innentüren mit Kassetten und Holzumfassungszarge
- Fußbodenheizung
- Balkon
- Ost-West-Ausrichtung

Kaufpreis: EUR 439.000,-

Nebenkosten:

- Provision: 3% des KP zzgl. 20% Ust.
- Betriebskosten werden nachgereicht
- Vertragserrichtung durch Frau Mag. Alexandra Serek, Fichtegasse 2a - 1010 Wien, 1,5% zzgl. 20% Ust.

Weitere attraktive Wohnungen, die noch auf einer Suche nach neuen Eigentümern sind: Top 1, 2 (Gartenwohnungen, 3 Zimmer), Top 3,7 (3-Zimmerwohnungen mit Balkon), Top 4 (4-Zimmerwohnung mit Balkon), Top 9,10,11 (DG-Wohnungen mit 3 und 4 Zimmern), HH 1, 2, 3, 4, 5, (2 und 3 Zimmerwohnung Hofhäuser)

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!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

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 <750m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap