

**++ LUXURY LIVING ++ TOP 15 + Exklusive  
Altbauresidenzen mit fantastischen Freiflächen**



**Objektnummer: 284741**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Universumstraße                         |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1200 Wien, Brigittenau                  |
| Baujahr:                      | 1900                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Altbau                                  |
| Wohnfläche:                   | 79,72 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 87,30 m <sup>2</sup>                    |
| Gesamtfläche:                 | 87,30 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Keller:                       | 1,22 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 47,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>B</b> 0,94                           |
| Kaufpreis:                    | 499.000,00 €                            |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



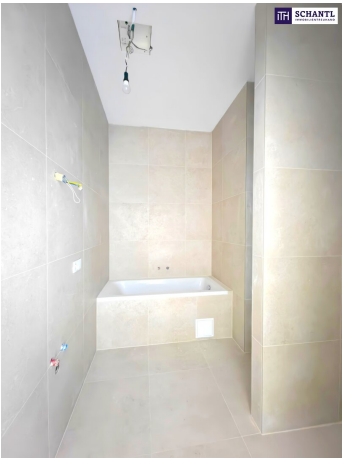
**Magdalena Tiatco-Frank**

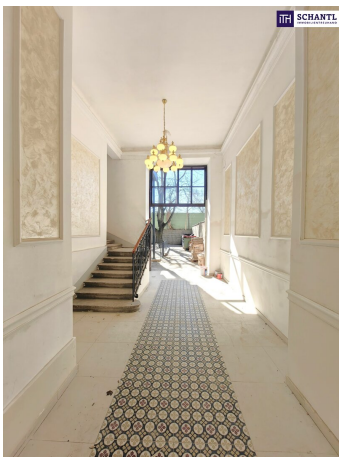
Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH  
Passauer Platz 6

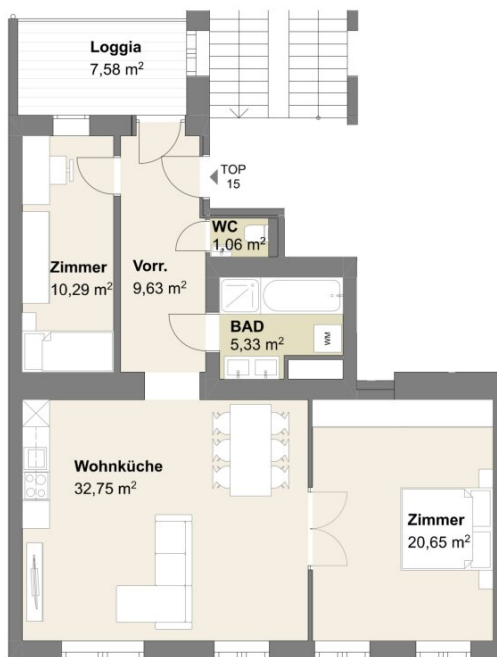












## TOP 15

|           |                      |
|-----------|----------------------|
| Vorraum   | 9,63 m <sup>2</sup>  |
| Wohnküche | 32,75 m <sup>2</sup> |
| Zimmer    | 10,29 m <sup>2</sup> |
| Zimmer    | 20,65 m <sup>2</sup> |
| Bad       | 5,33 m <sup>2</sup>  |
| WC        | 1,06 m <sup>2</sup>  |

Wohnfläche: 79,71 m<sup>2</sup>

Loggia: 7,58 m<sup>2</sup>



4.OG

GESCHOSSPLAN M 1:500

0 1 2 3 4

**lad**  **LIFE AND DESIGN ARCHITECTS**  
Arch. Dipl.-Ing. Lada Çakar

**A-1200 Wien, Universumstraße 48**

## Objektbeschreibung

### *wohn\_RAUM & ZEIT\_los*

Dieses **brandneue** und **exklusive Revitalisierungsprojekt** wird Sie auf Anhieb begeistern!  
Lassen Sie sich jetzt schon davon überzeugen!

In **aufstrebender Lage**, in unmittelbarer Nähe des neuen Wiener Stadtentwicklungsgebietes Nordbahnhof gelegen, wird derzeit einem Stilaltbau aus der Jahrhundertwende neues Leben eingehaucht. Im Zuge der Sanierung werden 17 Altbauwohnungen **in exklusiver und hochwertiger Weise den heutigen Wohnstandards angepasst**. Hierbei wird **viel Wert** auf den **Erhalt des Altbauflairs in Verbindung mit der Modernisierung aller Wohnraumtechniken auf hohem Niveau** gelegt. Angefangen von der **frisch sanierten Fassade**, welche sich stilvoll in die ruhige und begrünte Wohnstraße einfügt, über den **neu gestalteten Hauseingang mit Stuckverzierungen** bis hin zum frisch sanierten Stiegenhaus mit **Personenlift** wird Sie diese Immobilie auf Anhieb überzeugen.

Erweitert wird diese Liegenschaft durch den Dachgeschoßausbau, bei welchem **2 exklusive Dachgeschoßwohnungen** und ein **Luxus-Penthouse** entstehen. Je nach Stockwerkslage bieten die einzelnen Wohnungen eigene **Gärten, Terrassen oder Balkone**. Hier ist für jede/n SonnenanbeterIn das passende Zuhause dabei.

**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 15:**

**Aufteilung:**

- großzügige Wohnküche
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer ( Badewanne und Dusche)
- 1 WC

- Loggia

### **Highlights:**

- zentral begehbare Schlafzimmer
- hochwertige Ausstattung
- Fußbodenheizung /Wärmepumpe
- hohe Innentüren mit Kassetten und Holzumfassungszarge
- Loggia

**Kaufpreis: EUR 499.000,-**

Nebenkosten:

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

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](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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap