

**++ DEIN NEUES ZUHAUSE IM HERZEN WIENS mit Blick
über den Donaukanal ++ Stadtdomizil mit hohem
Wohlfühlfaktor + perfekte Raumaufteilung + Provisionsfrei
für Käufer:Innen**



Objektnummer: 285653

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gussenbauergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	108,38 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 110,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,24
Kaufpreis:	775.000,00 €
Betriebskosten:	180,72 €
USt.:	20,15 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

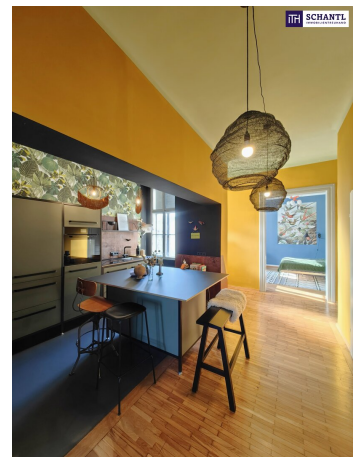
Ihr Ansprechpartner

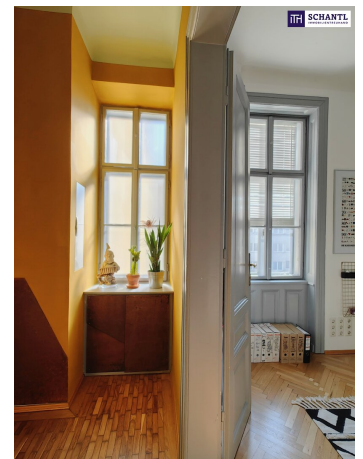
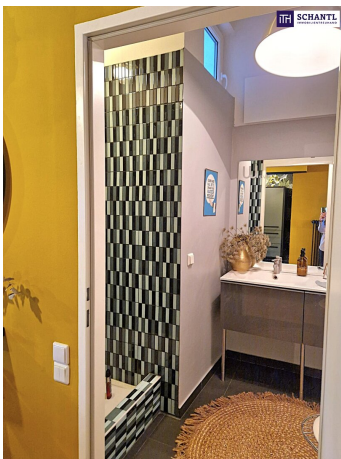
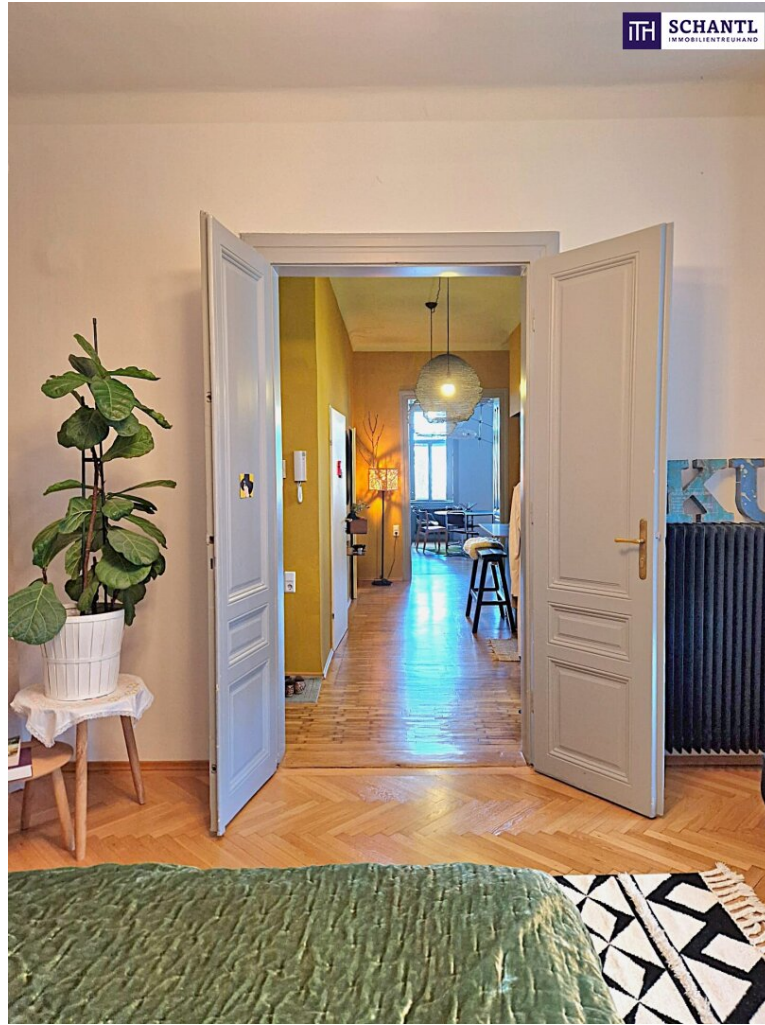


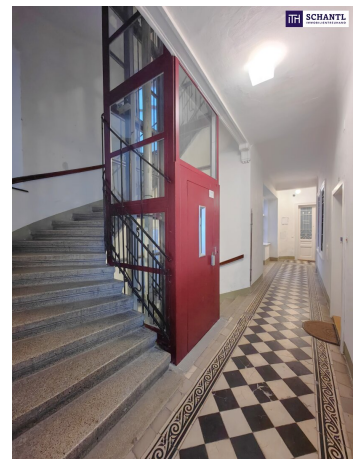
Magdalena Tiatco-Frank

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH
Passauer Platz 6
1010 Wien

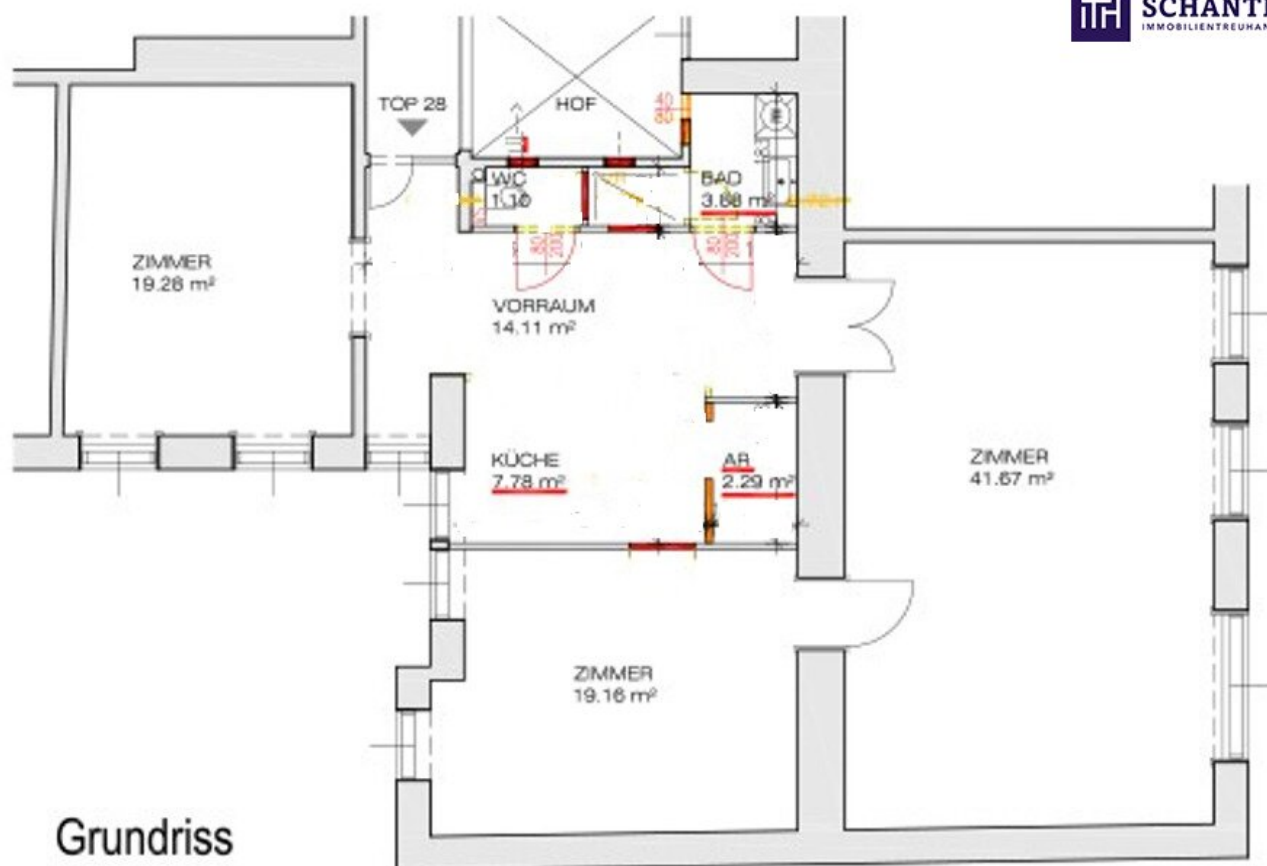












Grundriss

Objektbeschreibung

Sie suchen eine geräumige und gut gelegene Wohnung in Wien? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Diese attraktive Wohnung befindet sich begehrter Lage des 9. Bezirks, in unmittelbarer Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Sportbegeisterte werden sich über die unmittelbare Nähe zum Donaukanal freuen.

Auf einer großzügigen Fläche von ca. 108m² bietet diese Wohnung genügend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Sie befindet sich im 4. Liftstock (3. Stock mit Mezzanin) eines gepflegten Wohnhauses und besticht durch ihre helle und freundliche Atmosphäre.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 3 Zimmer, die individuell als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder gemütliches Wohnzimmer genutzt werden können. Die Räume sind modern gestaltet und bieten durch ihre großzügigen Fenster einen traumhaften Ausblick auf die Umgebung.

HIGHLIGHTS:

- **großzügiges und lichtverwöhntes Wohnzimmer**
- **2 ruhig gelegene Schlafzimmer mit Blick in den weitläufigen Innenhof**
- **einladende** und offen gestaltete Küche mit angrenzendem Abstellraum
- **Altbauflair** - Fischgrätparkett, hohe Decken, Flügeltüren, teils sanierte Holzkastenfenster

Ein weiteres Highlight ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Dank der unmittelbaren Nähe zu U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind Sie jederzeit flexibel und mobil unterwegs. Egal ob Sie zur Arbeit, zur Uni oder zum Einkaufen möchten, alles ist bequem und schnell erreichbar.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Ärzte, Apotheken, eine Klinik sowie Bildungseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen. Für den täglichen Bedarf finden Sie in der Nähe Supermärkte und Bäckereien, die eine große Auswahl an Lebensmitteln und frischen Backwaren bieten.

Kaufpreis: EUR 775.000,-

Diese Wohnung wird für Käufer/innen provisionsfrei angeboten!

Lassen Sie sich von dieser traumhaften Wohnung in Wien überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihren Wohnraum in einer der beliebtesten Gegenden der Stadt zu verwirklichen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap