

**WOHNJUWEL: Elegante, modernisierte  
2-Zimmer-Altbauwohnung in bester Lage ab sofort zu  
kaufen!**



**Objektnummer: 4125**

**Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Adresse           | Schallergasse        |
| Art:              | Wohnung              |
| Land:             | Österreich           |
| PLZ/Ort:          | 1120 Wien, Meidling  |
| Baujahr:          | 1897                 |
| Zustand:          | Modernisiert         |
| Alter:            | Altbau               |
| Wohnfläche:       | 41,36 m <sup>2</sup> |
| Zimmer:           | 2                    |
| Bäder:            | 1                    |
| WC:               | 1                    |
| Kaufpreis:        | 205.800,00 €         |
| Provisionsangabe: |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



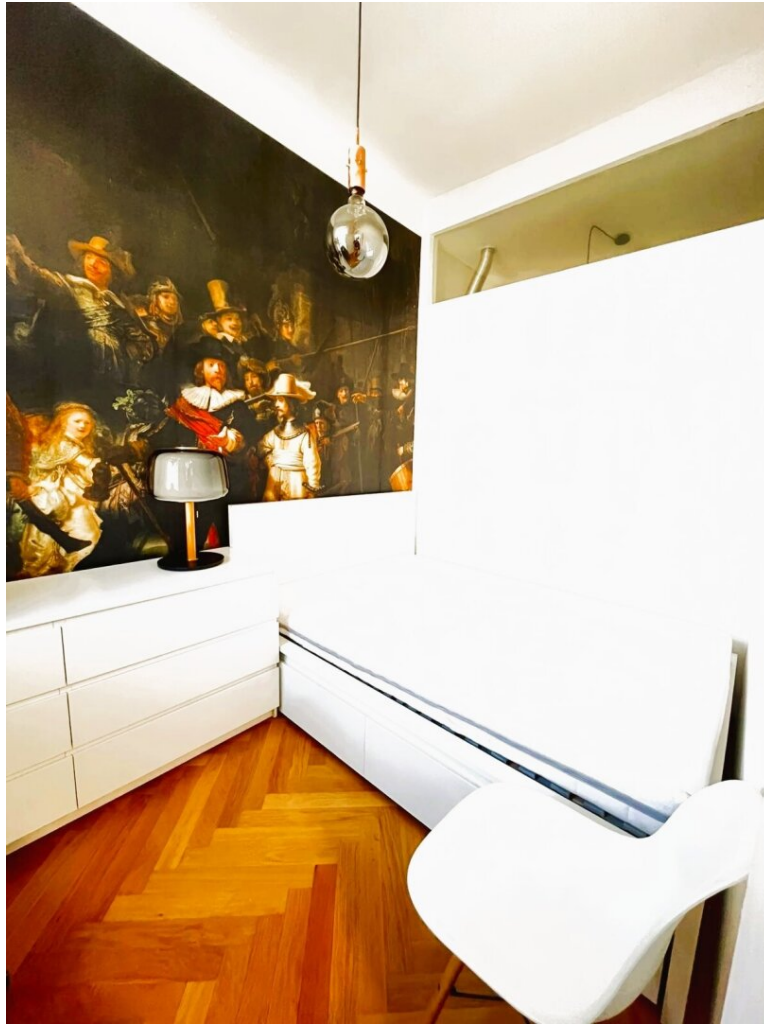
**MSc. Stephanie Eisenkölbl**

SAGENTUS Immobilien GmbH  
Boznerstraße 24 / 3  
6060 Hall in Tirol

T +43 678 1254029

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

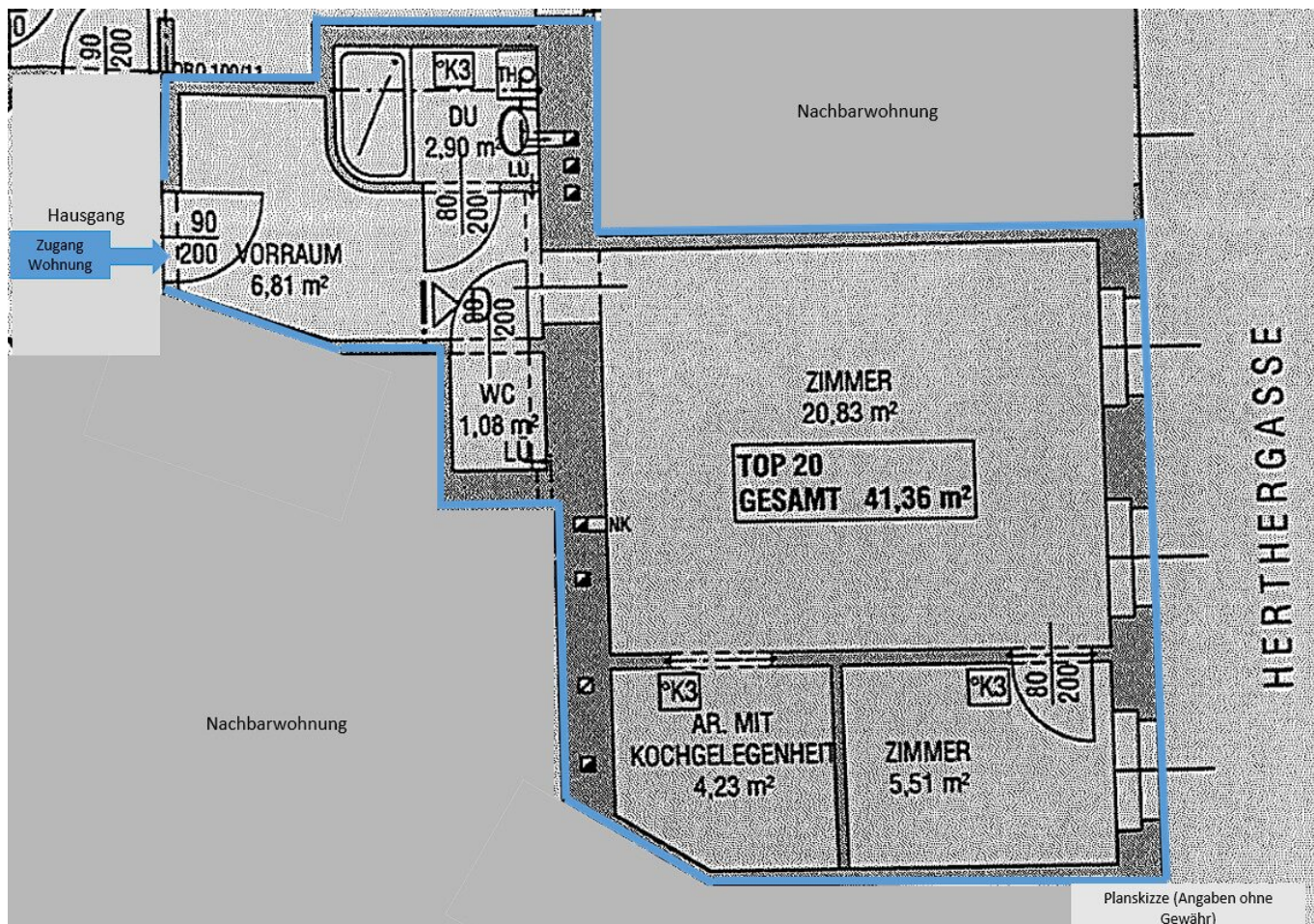
Verfügung.

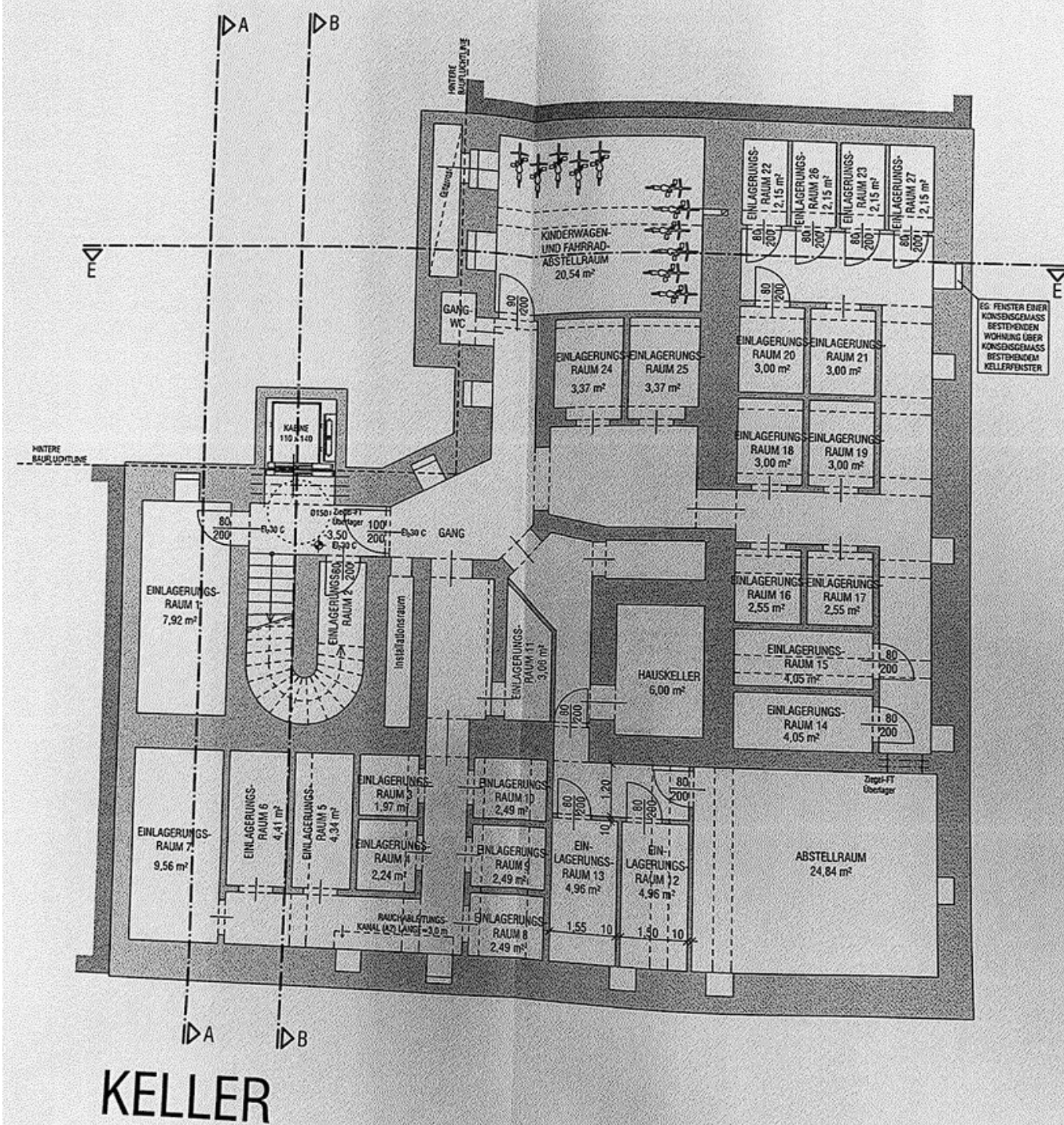
















## Objektbeschreibung

**WOHNTRAUM für PAARE: Wunderschöne 2-Zimmerwohnung mit hochwertigen Fischgrätparkettböden und 3 m hohen Räumen ab sofort zu kaufen!**

**Der Traum vom PERFEKTEN, ersten Eigenheim wird wahr!**

Zum Verkauf steht eine ca. **41m<sup>2</sup> große, helle 2-Zimmerwohnung** mit einer **eleganten Küche in Weiß** und einem **zeitlos, modernem Badezimmer** mit Badewanne. Die **lichtdurchflutete Wohnung mit einer Raumhöhe von ca. 3 m** befindet sich in einer **2018 sanierten Wohnanlage** mit insgesamt 22 Wohneinheiten und **Lift**. Vor ca. 5 Jahren wurden zudem das Dach und der Lift saniert!

Die **traumhafte Immobilie mit günstigen Betriebskosten** besticht durch eine **ideale Raumaufteilung** bestehend aus einem *großzügigen Eingangsbereich, einem modernen Badezimmer, einem Extra-WC, einer separaten, wunderschönen weißen Küche, einem großzügigen Wohn-/Essbereich mit hochwertigen Fischgrätparkett aus Echtholz und einem schönem Schlafzimmer mit einer Raumhöhe von 3 m.* **Im Jahr 2014 wurde die komplette Wohnung renoviert:** Im Zuge dessen wurden die Elektroleitungen, die Gas-Etagenheizung, das Bad, die Küche sowie die Böden komplett erneuert. **Zusätzlichen Stauraum** bietet der separate Kellerraum.

**Lagebeschreibung:** *Die Wohnung befindet sich in der Schallergasse 32 im 12. Bezirk: Ein idealer Bezirk zum Wohnen in Wien: Historische Gebäude, grüne Oasen und exzellente Anbindung. Das machen den 12. Bezirk zu einem attraktiven Wohnort für Familien und Singles gleichermaßen und ist ideal für alle, die städtisches Leben mit grünen Auszeiten verbinden möchten. Meidling ist ein Geheimtipp für diejenigen, die in Wien leben möchten. Ruhig, aber dennoch zentral, mit schönen Grätzln, einem tollen Freizeitangebot und guter Anbindung in die umliegenden Bezirke.*

**FAZIT:** *Die hier zum Verkauf stehende helle Liegenschaft überzeugt durch die perfekte Raumaufteilung, die elegante und zeitlos moderne Innenausstattung mit Altbau-Charme sowie niedrigen Betriebskosten - das perfekte, erste Eigenheim für SINGLES und PAARE!*

**Wichtigste Informationen im Überblick:**

- Baujahr 1897 - **letzte Sanierung des Hauses 2020**
- **2. Stock mit Lift**

- Wohnanlage mit 22 Wohneinheiten
- **Wohnung wurde 2014 komplett neu renoviert**
- 2 Zimmer mit separater Küche
- *Raumhöhe: ca. 3 m*
- **Wohnfläche: ca. 41,36 m<sup>2</sup>**
- Neue und moderne Küche (von 2014)
- Böden von 2014: **Hochwertiger Fischgrätparkett**, Fliesen
- **Badezimmer von 2014 mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss**
- Extra-WC
- *Gas-Etagen-Heizung von 2014*
- *Elektroleitungen von 2014*
- *Fenster (2018) : 3 fach verglast*
- Kellerraum inkl. -->mit Lift erreichbar
- separater Fahrradraum
- Betriebskosten inkl. Heizung: ca. EUR 143,34 / Monat
- *Einzug: Nach Vereinbarung*

**Kaufpreis: EUR 205.800,-**

Nebenkosten:

GRESt: 3,5%

Grundbucheintragung: 1,1%

Vermittlungsprovision: 3% plus 20% Ust.

Vertragserrichtungskosten

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen unser Team gerne zur Verfügung.

Kontaktdaten:

SAGENTUS Immobilien

Tel.: [+43 678 1254029](tel:+436781254029)

[eisenkoelbl@sagentus.at](mailto:eisenkoelbl@sagentus.at)

[www.sagentus.at](http://www.sagentus.at)

Dieses Angebot bieten wir Ihnen im Auftrag der Eigentümerseite unverbindlich und freibleibend an. **Allfällige** Änderungen, Irrtümer, **Satz- und Druckfehler** vorbehalten. Alle Angaben sind sorgfältig recherchiert und beruhen auf Angaben und Informationen Dritter. Hierfür wird keine Haftung übernommen. Wir weisen im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Angebot auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen Abgeber und Vermittlungsunternehmen hin. *Das Vermittlungsunternehmen ist auch mit der Vermittlung von anderen Objekten des Abgebers beauftragt.* Der Verstoß gegen § 3 Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 ist entschuldigt, da wir unseren Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt haben und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert haben.

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 <1.250m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <750m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap