

**Altbauflair trifft Wohnkomfort - einziehen und verlieben!  
Kuschelige Kleinwohnung mit riesiger Loggia! Traumhaft  
sanierter Altbau + Perfekte Raumaufteilung + Hochwertige  
Ausstattung + Rundum saniertes Haus!**



**Objektnummer: 287186**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Trubelgasse                             |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1030 Wien                               |
| Baujahr:                      | 1900                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Altbau                                  |
| Wohnfläche:                   | 43,65 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 59,33 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 36,21 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,65                          |
| Kaufpreis:                    | 367.000,00 €                            |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 6.185,74 €                              |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

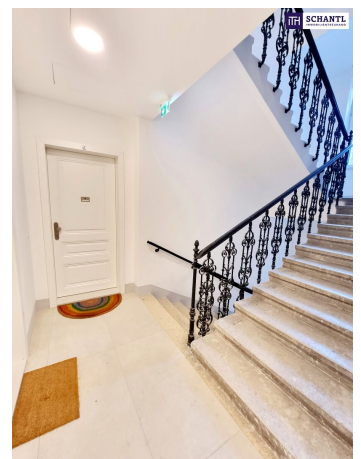
## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien





**Sie wollen  
Ihre Immobilie  
VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

**Unser Leistungen  
im Überblick:**

**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at



  
3D Grundriss

  
35 Plattformen

  
Social Media

  
Home Staging

  
Wohnungsvideos

  
Infrastrukturbericht

  
Top Fotos

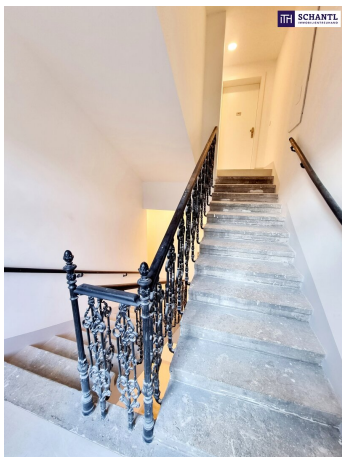
  
Qualitätssiegel

FOLGEN SIE UNS AUF





WWW.SCHANTL-ITH.AT





1030 Wien  
Trubelgasse 6

**TOP 1**  
ERDGESCHOSS

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| VORRAUM     | 3,38 m <sup>2</sup>  |
| WOHNKÜCHE   | 19,87 m <sup>2</sup> |
| ABSTELLRAUM | 2,49 m <sup>2</sup>  |
| WC          | 1,20 m <sup>2</sup>  |
| ZIMMER      | 13,43 m <sup>2</sup> |
| BAD         | 3,28 m <sup>2</sup>  |
| LOGGIA      | 15,98 m <sup>2</sup> |

NUTZFLÄCHE ca. 43,62 m<sup>2</sup>



Etagegrundriss



## Objektbeschreibung

**Altbauflair trifft Wohnkomfort - einziehen und verlieben! Kuschelige Kleinwohnung mit riesiger Loggia! Traumhaft sanierter Altbau + Perfekte Raumaufteilung + Hochwertige Ausstattung + Rundum saniertes Haus!**

**Hier werden Wohnträume wahr - Traumprojekt in 1030 Wien! Profitieren Sie von toller Architektur, geschmackvoller Ausführung, verlässlich guter Qualität und perfekter Planung!**

**Ihre Wohnungssuche hat ein Ende! Hier entstehen 14 Wohnträume für Sie - 11 hochwertig sanierte Altbauwohnungen mit teilweise Terrasse/Balkon/Loggia und 3 stylische Wohnungen im neu ausgebauten Dachgeschoss mit Terrassen.**

TOP 1 (Erdgeschoss):

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen kleinen Vorraum, ein großes Wohn-Esszimmer mit Zugang zur hofseitigen Loggia, einen praktischen Abstellraum, ein separates WC mit Handwaschbecken, ein stylisches Badezimmer mit Walk-In Dusche sowie ein Schlafzimmer.

Highlights: Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, hochwertiger Eichen-Parkett, Sicherheitstüren WK3, rundum saniertes Altbauhaus

Wohnfläche: ca. 43,65m<sup>2</sup> + Loggia: ca. 15,68m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 367.000.-

Geplante Fertigstellung der Wohnung: Anfang 2026 laut Auskunft des Bauträgers

**Der Verkauf der Wohnungen erfolgt nach dem Bauträgervertragsgesetz (BTVG).**

Betriebskosten: Diese werden erst von der Hausverwaltung festgesetzt und nachgereicht. Die Schätzung liegt bei ca. 2.-/m<sup>2</sup>.

**Folgende Wohnungen haben bereits glückliche neue Eigentümer: TOP 11, TOP 12, TOP 13, TOP 5, TOP 9, TOP 7, TOP 3, TOP 10, TOP 6, TOP 8**

**[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**

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.

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap