

**Wohnraum in der Mayssengasse – Erstbezug:  
2-Zimmer-Altbau mit Innenhofbalkon & hochwertiger  
Ausstattung \*\*\***



**Objektnummer: 286501**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mayssengasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	43,45 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 66,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	272.460,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

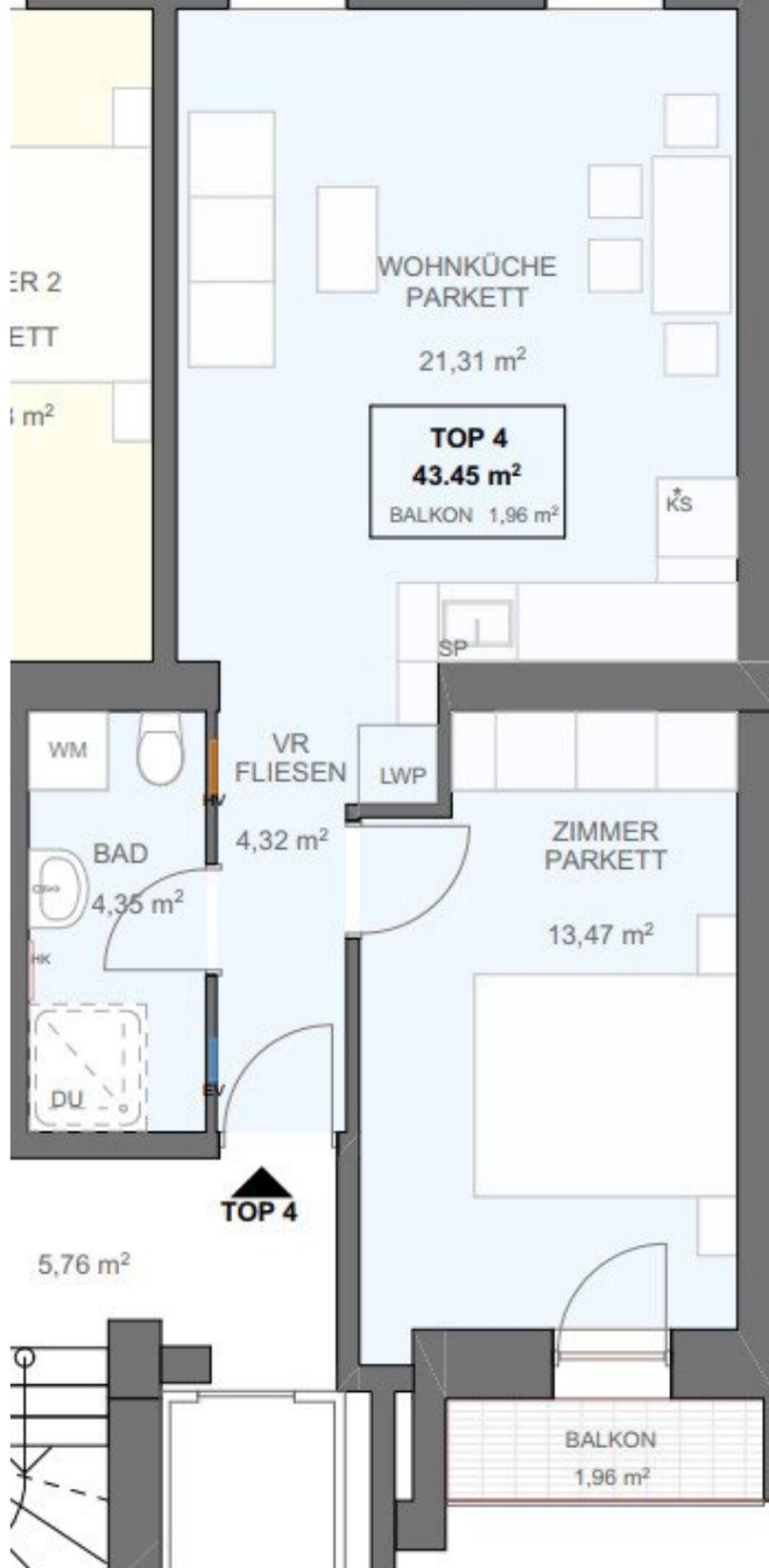


**Marlies Sprinzl**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz









1m 2m 3m 4m

## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im **1. Stock eines neu sanierten Altbauhauses**. Der gesamte Stil vereint klassische Wiener Architektur mit moderner Ausstattung.

Über den zentralen Vorraum gelangt man in **zwei optimal geschnittene Zimmer**, die sich ideal als Wohn- und Schlafzimmer eignen. Der **Balkon mit Blick in den Innenhof** lädt zum Entspannen ein und schafft eine ruhige Wohnatmosphäre mitten in der Stadt.

Das **Eichenholzparkett** verleiht den Räumen Wärme und Eleganz, während die **Fußbodenheizung** für behagliche Wohnqualität sorgt. Beheizt wird die Wohnung mittels **umweltfreundlicher Luftwärmepumpe**. Zusätzlich bietet die **elektrische Außenbeschattung** optimalen Sonnen- und Sichtschutz.

### Highlights

- **Fußbodenheizung** für behaglichen Wohnkomfort
- **Nachhaltige Luftwärmepumpe** – umweltfreundlich & effizient
- **Hochwertiger Eichenholzparkett** für zeitlose Eleganz
- **Modernes Badezimmer mit Dusche**
- **Großzügiger Wohn-/Essbereich**
- **Zwei Zimmer**
- **Hofseitiger Balkon** mit Zugang vom Schlafzimmer

**Bezugsfertig ab Herbst 2025** – Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

**Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**Kaufpreis: 272.460,- €**

**Wohnfläche 43,45 m<sup>2</sup> + 1,96 m<sup>2</sup> Balkon**

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!

[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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap