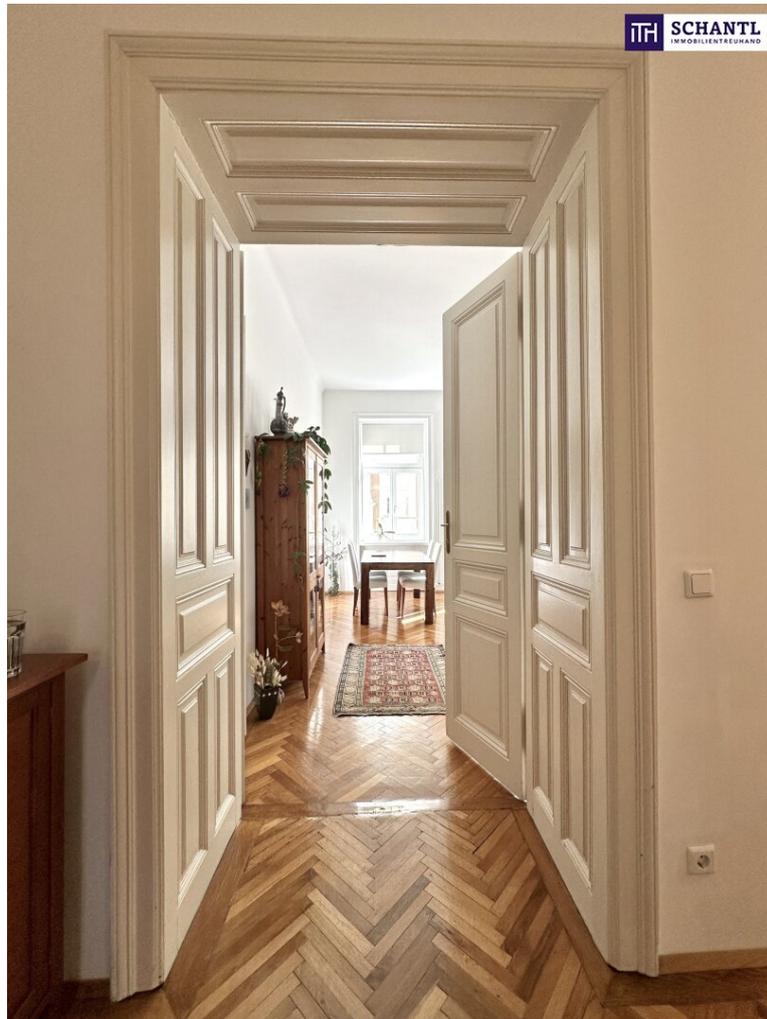


**Elegante Altbauperle in Bestlage – top saniert, zentral
begehbar und mit traumhaftem Grünblick! Schnell sein...**



Objektnummer: 288161

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Feldgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	97,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 101,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,92
Kaufpreis:	794.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	8.185,57 €
Betriebskosten:	183,01 €
USt.:	22,24 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mark Prettenthaler

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz







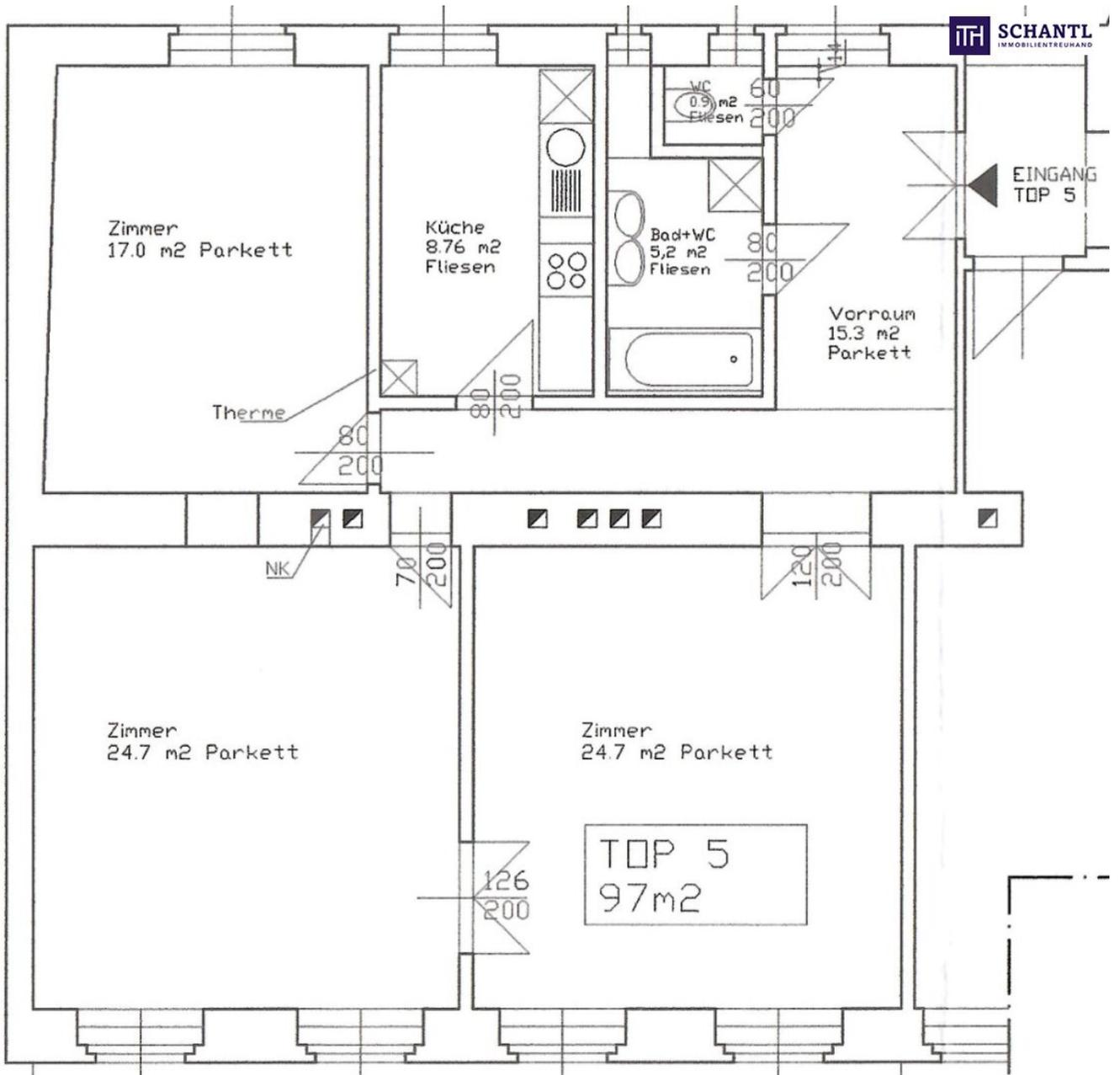












Objektbeschreibung

Sie treten ein und werden sich zu Hause fühlen! Worauf warten Sie noch? Ihr neues Zuhause in 1080 Wien – elegante Altbauwohnung in bester Lage.

Worauf warten Sie noch? Werfen Sie einen Blick auf diese charmante Altbauwohnung in einer ruhigen Seitengasse des 8. Bezirks – Ost-West-ausgerichtet und mit einem ganz besonderen Flair.

In einem gepflegten Gründerzeithaus gelegen, erwartet Sie diese großzügige Wohnung mit **97 m² Wohnfläche** in der **Beletage**. Die Immobilie wurde 2007 umfassend kernsaniert und befindet sich seither in **neuwertigem Zustand**. Vor 2 Jahren wurden zudem die straßenseitigen Fenster erneuert und nochmals eine neue Therme eingebaut!

Der Altbaucharme zeigt sich auf den ersten Blick: **aufbereiteter originaler Fischgrätparkettboden mit Randfries, stilvolle Altbauflügeltüren** und eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl für Paare als auch Familien oder als repräsentatives Zuhause für Singles mit Platzbedarf ideal ist.

Raumaufteilung & Highlights

- Großzügiges Wohnzimmer mit klassischem Altbauflair
- Separate Küche (voll ausgestattet) – die Ablöse beträgt 5.000 €
- Zwei Schlafzimmer, ideal nutzbar als Masterbedroom, Kinder- oder Arbeitszimmer
- Modernes Badezimmer mit WC
- Praktischer Abstellraum
- Zentral begehbar und perfekt **durchgesteckt** – Ost-West-Ausrichtung sorgt für Licht von morgens bis abends

Umgebung & Lage

Die Wohnung befindet sich in einer **ruhigen Wohnstraße** in **besten Lage des 8. Bezirks**.

Hofseitig eröffnet sich ein **wunderschöner begrünter Innenhof**, gesäumt von alten Bäumen – ein ruhiger Rückzugsort mitten in der Stadt. Straßenseitig blickt man auf ein charmantes Wiener Althaus, was der Wohnung ein stilvolles und angenehmes Ambiente verleiht.

Die zentrale Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur, beste öffentliche Verkehrsanbindung und viele kulinarische wie kulturelle Highlights in unmittelbarer Umgebung.

Ausstattung & Zustand

- 2007 kernsaniert – seither sehr gepflegt und neuwertig
- Originaler Fischgrätparkett mit Randfries
- Hohe Altbaufügeltüren
- Fenster straßenseitig und Therme 2023 erneuert
- Bad und Küche im zeitlosem, eleganten Design
- Möbel können auf Wunsch übernommen werden

Kaufpreis

Wohnung: **€ 794.000,-**

Küche: **€ 5.000,-** (verpflichtende Ablöse)

Betriebskosten: € 244,63

Provision: 3 % des Kaufpreises 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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap