

**Wohnen mit Stil & Ruhe – Exklusive  
3-Zimmer-Gartenwohnung im sanierten Altbau - Ihr neues  
Zuhause in urbaner Ruhelage**



**Objektnummer: 288249**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Adresse                       | Haberlgasse                  |
| Art:                          | Wohnung - Erdgeschoß         |
| Land:                         | Österreich                   |
| PLZ/Ort:                      | 1160 Wien                    |
| Zustand:                      | Voll_saniert                 |
| Alter:                        | Altbau                       |
| Wohnfläche:                   | 56,26 m²                     |
| Zimmer:                       | 2                            |
| Bäder:                        | 1                            |
| WC:                           | 1                            |
| Terrassen:                    | 1                            |
| Garten:                       | 7,50 m²                      |
| Heizwärmebedarf:              | <b>E</b> 146,50 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 1,94                |
| Kaufpreis:                    | 399.000,00 €                 |
| Betriebskosten:               | 177,19 €                     |
| USt.:                         | 17,72 €                      |
| Provisionsangabe:             |                              |

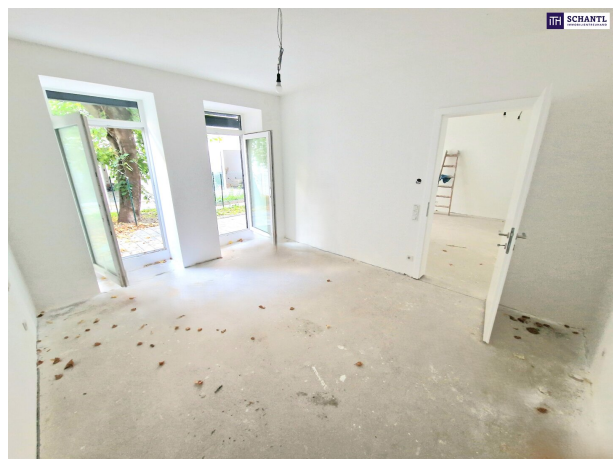
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marlies Sprinzl**

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a









0 1 2 3 4 5 m

**TOP 10**

**ERDGESCHOSS**

# Objektbeschreibung

## **\*\*\*Ihr neues Zuhause in urbaner Ruhelage\*\*\***

Diese charmante 2-Zimmer-Gartenwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines aufwendig revitalisierten Altbaus in ruhiger Innenhoflage – eine gelungene Verbindung aus historischem Flair und modernem Wohnkomfort.

Großzügige Fensterflächen, eine sonnige Terrasse und ein liebevoll gestalteter Eigengarten schaffen eine wohnliche Wohlfühlatmosphäre – mitten im Herzen von Ottakring und dennoch angenehm abgeschirmt vom städtischen Trubel. Hochwertige Materialien, moderne Haustechnik und durchdachte Raumplanung machen diese Immobilie zur idealen Wahl für alle, die Wert auf Qualität, Design und Nachhaltigkeit legen.

Die Fertigstellung ist für Sommer 2025 geplant – die Wohnung wird schlüsselfertig übergeben und ist somit sofort bezugsbereit.

## **Highlights auf einen Blick**

- Wohnfläche: ca. 56 m<sup>2</sup> + 17 m<sup>2</sup> Terrasse + 7 m<sup>2</sup> Eigengarten
- Edler Eichenparkett in allen Wohnräumen
- Effiziente Luftwärmepumpe – nachhaltige Heizlösung mit Zukunft
- Stilvoll ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne und geschmackvollen Fliesen
- Mehrfachverglaste Fenster für optimalen Schall- und Wärmeschutz
- Schlüsselfertige Übergabe im Sommer 2025 – kein zusätzlicher Aufwand für Sie

Diese Wohnung vereint urbanes Leben mit privatem Rückzugsort und überzeugt durch stilvolles Wohnen, hochwertige Ausstattung und moderne Technik – perfekt für anspruchsvolle Stadtmenschen.

**Kaufpreis: € 399.000,–**

***Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!***

*Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen wie die Bau- und Ausstattungsbeschreibung zur Verfügung.*

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap