

**Die Gelegenheit! Entzückende Altbauwohnung mit
hofseitiger Terrasse bzw. Garten + Saniertes Altbauhaus
mit großem Innenhof + Beste Infrastruktur und Anbindung!
Jetzt zugreifen!**



Objektnummer: 288381

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

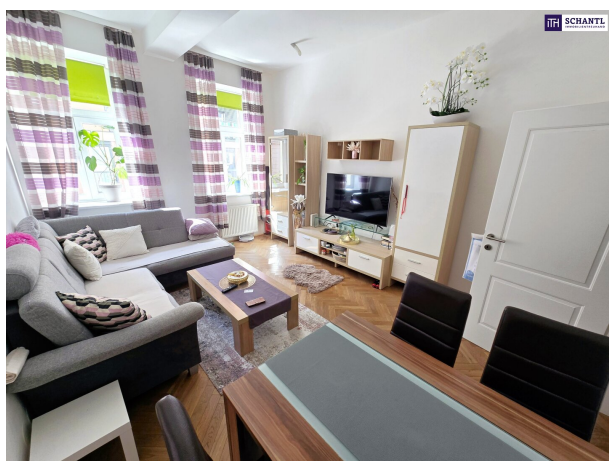
Adresse	Viktoriagasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,41 m ²
Nutzfläche:	65,31 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	17,80 m ²
Keller:	1,37 m ²
Heizwärmebedarf:	C 82,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	259.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	3.965,70 €
Betriebskosten:	119,18 €
USt.:	12,07 €
Provisionsangabe:	

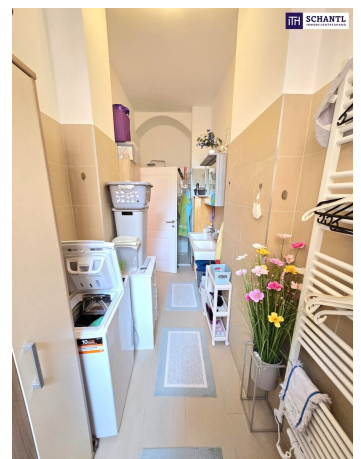
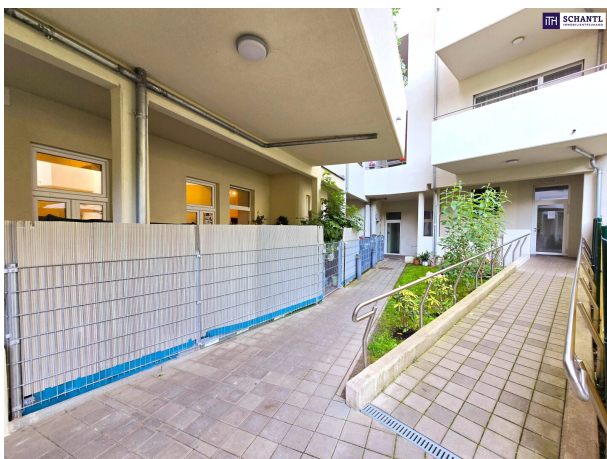
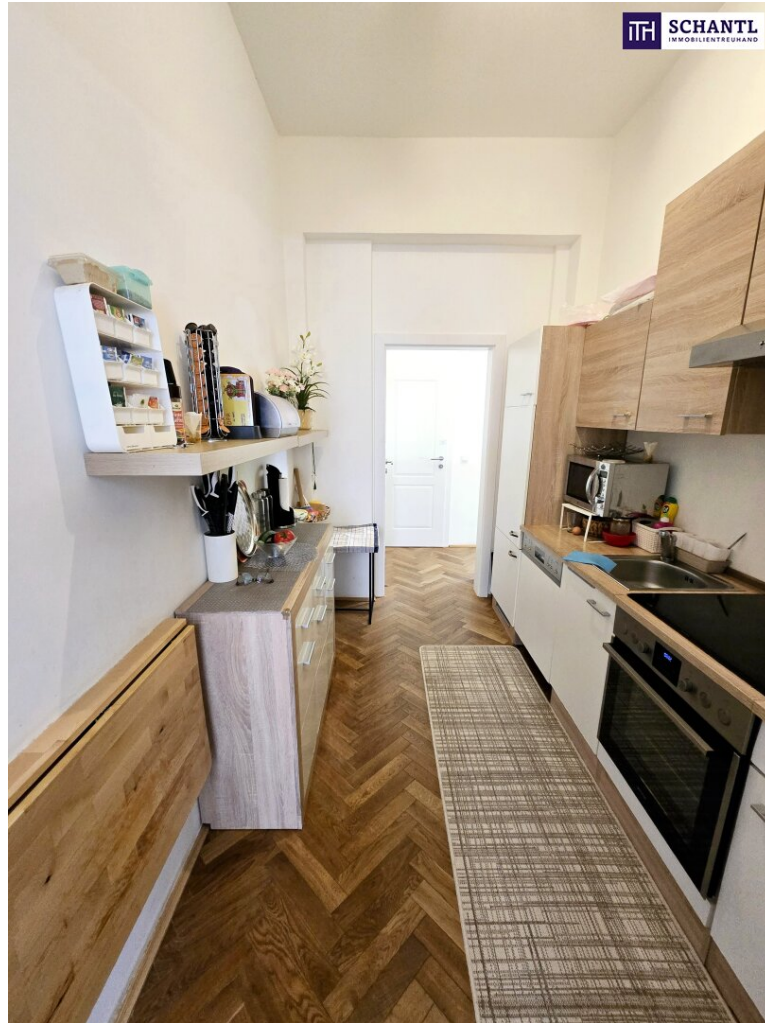
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

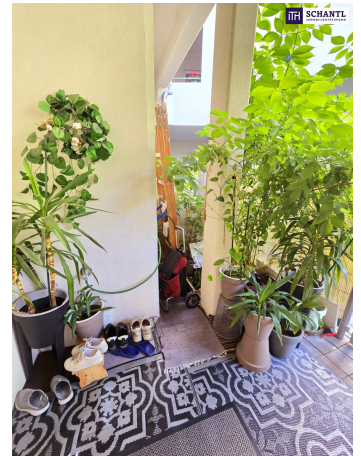
Ihr Ansprechpartner

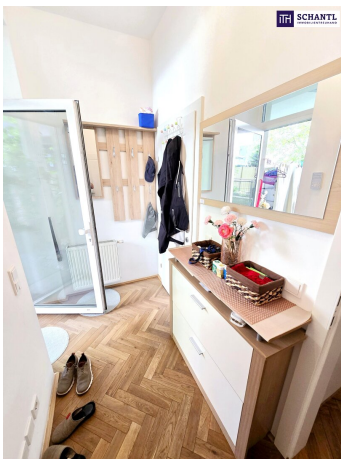


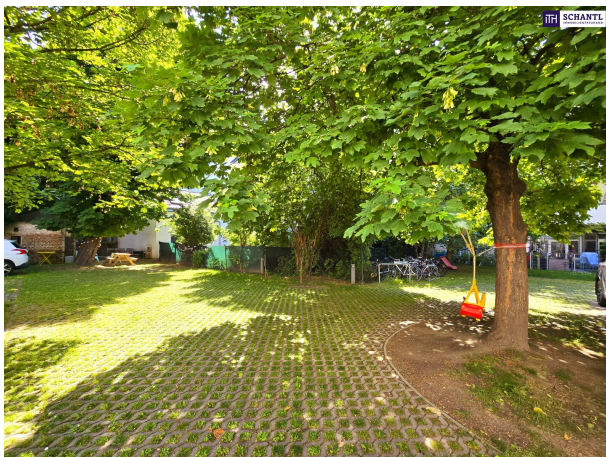
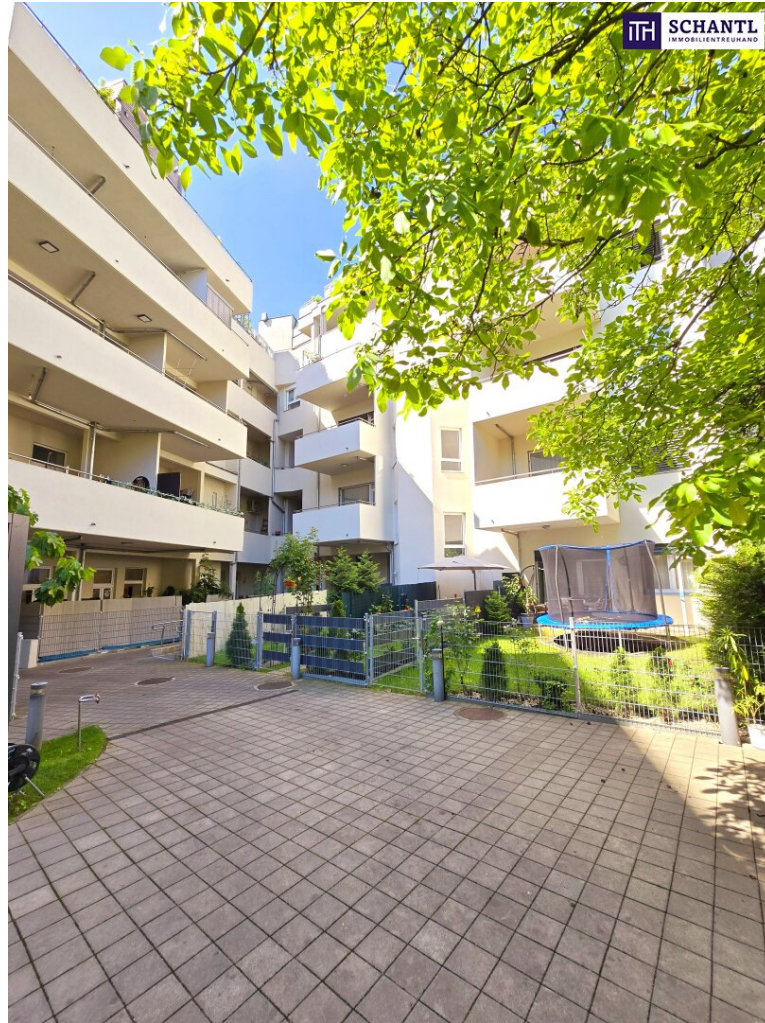
Samir Agha-Schantl

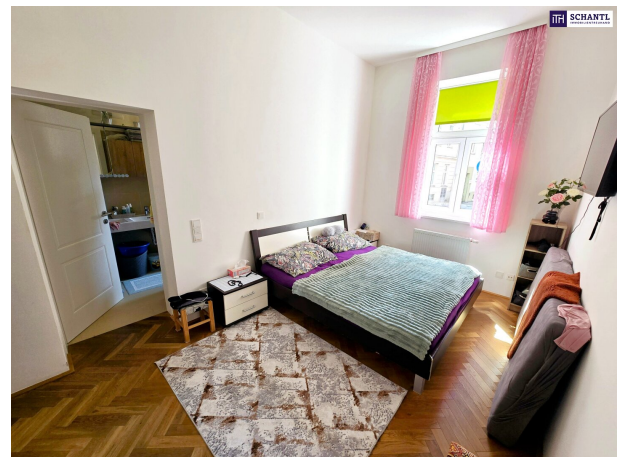




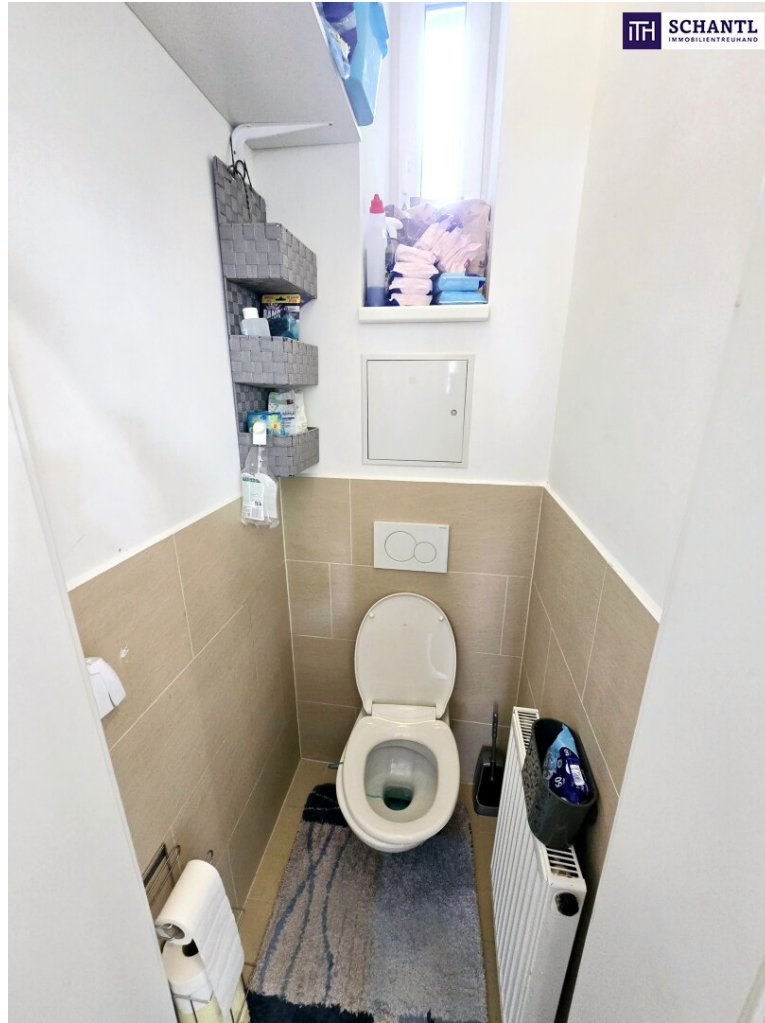


















Objektbeschreibung

Die Gelegenheit! Entzückende Altbauwohnung mit hofseitiger Terrasse bzw. Garten + Saniertes Altbauhaus mit großem Innenhof + Beste Infrastruktur und Anbindung! Jetzt zugreifen!

Jetzt zugreifen!

Attraktives Investment an der neu gestalteten Äußeren Mariahilfer Straße! Die Äußere Mariahilfer Straße wird aktuell zu einer Flanier- und Wohlfühlmeile umgestaltet mit viel Grünraum (zusätzliche ca. 800m²), breiten Gehsteigen, attraktiven Verweilplätzen uvm.

Ihre neue Wohnung wird Sie begeistern und teilt sich in einen kleinen Vorraum mit Platz für eine Garderobe, einen praktischen Abstellraum mit viel Staufläche, ein separates WC mit Fenster, einen abgeteilten Küchenbereich mit voll ausgestatteter Einbauküche, ein gemütliches Wohn-Esszimmer, ein kuscheliges Schlafzimmer sowie ein großes Badezimmer mit Walk-In Dusche, Doppelwaschbecken, Waschmaschinenanschluss und Fenster.

Ihre Wohnung hat einen eigenen Eingang über den Hofbereich und hat einen vorgelagerten Eigengarten bzw. Terrasse mit Blick in den grünen Innenhof.

Wohnfläche: ca. 56,41m² + Eigengarten/Terrasse: ca. 17,80m² + Kellerabteil: ca. 2m²

Kaufpreis: € 259.000.-

Bezug: ab August 2025

Worauf warten Sie noch? Dieses Schmuckstück wird nicht lange zu haben sein!

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!

www.schantl-ith.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap