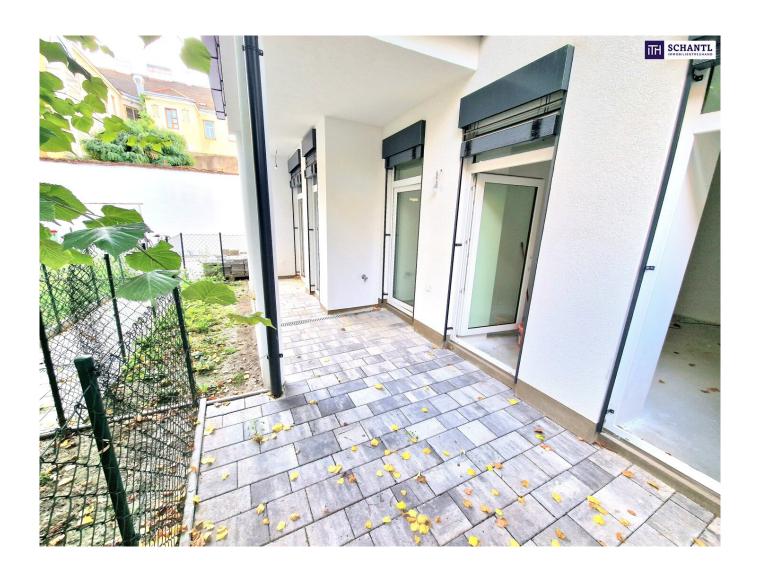
# Wohnen mit Stil & Ruhe – Exklusive 3-Zimmer-Gartenwohnung im sanierten Altbau - Ihr neues Zuhause in urbaner Ruhelage



Objektnummer: 289259

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land: PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand:

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Terrassen:

Garten:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Haberlgasse

Wohnung - Erdgeschoß

Österreich 1160 Wien

1900

Voll\_saniert

Altbau 56,26 m<sup>2</sup>

2 1 1

7,50 m<sup>2</sup>

E 146,50 kWh / m<sup>2</sup> \* a

D 1,94

399.000,00 €

177,19 € 17,72 €

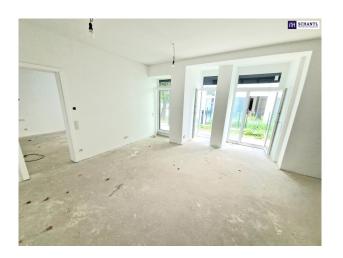
# **Ihr Ansprechpartner**



**Marlies Sprinzl** 

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

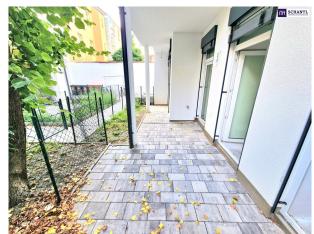


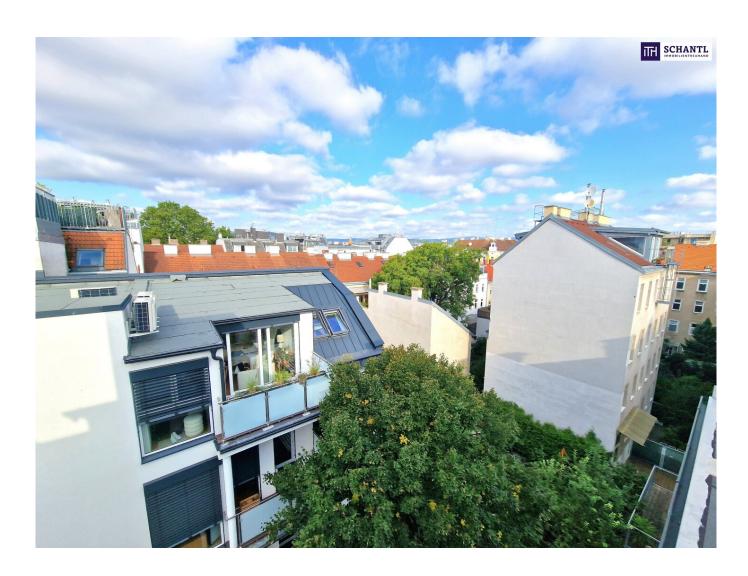






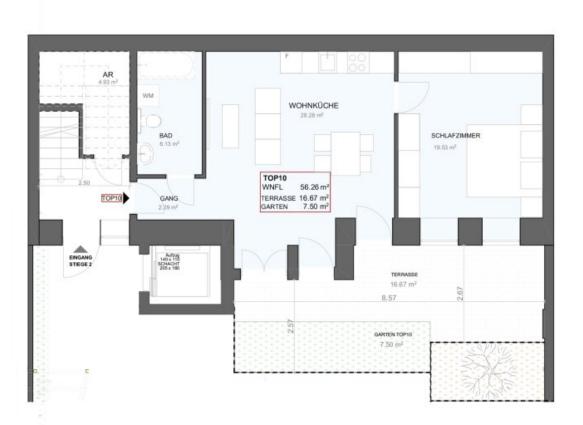












TOP 10

**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 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

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

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