

**Traumhafte Grün- und Ruhelage in 1130 Wien! Fern- und Grünblick + Tolle Raumaufteilung + Historisches und saniertes Villengebäude! Einziehen und Wohlfühlen!**



**Objektnummer: 289529**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ghelengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1909
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Wohnfläche:	108,56 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	108,56 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 158,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,24
Kaufpreis:	729.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	6.715,18 €
Betriebskosten:	190,00 €
USt.:	19,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



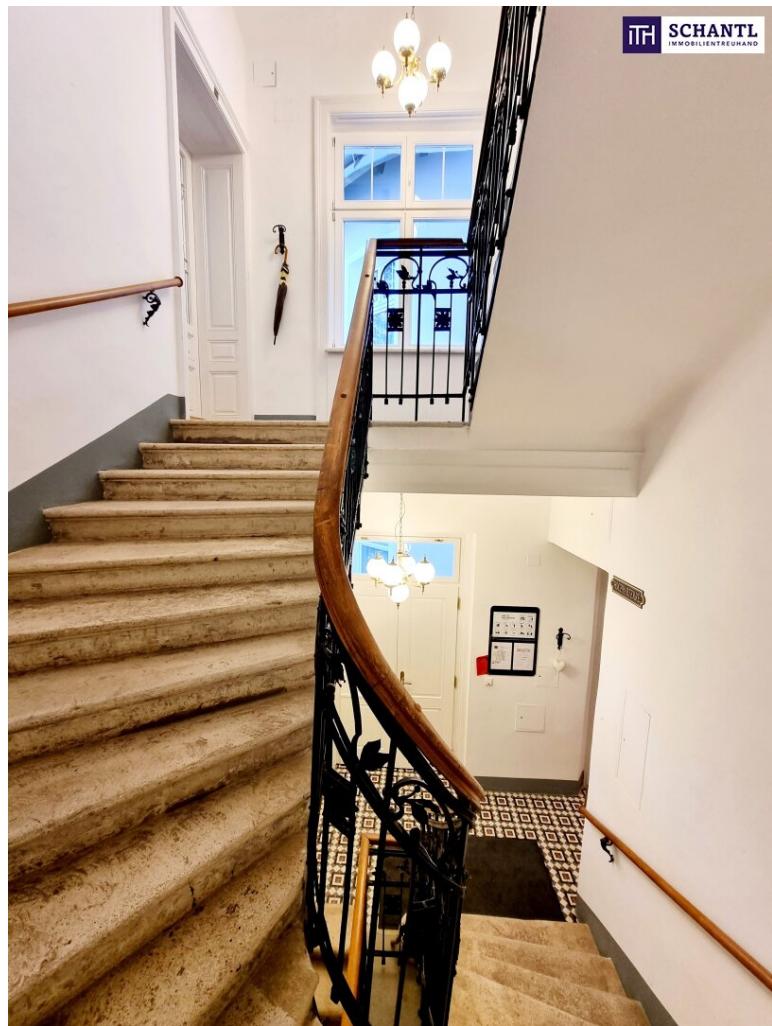
**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH













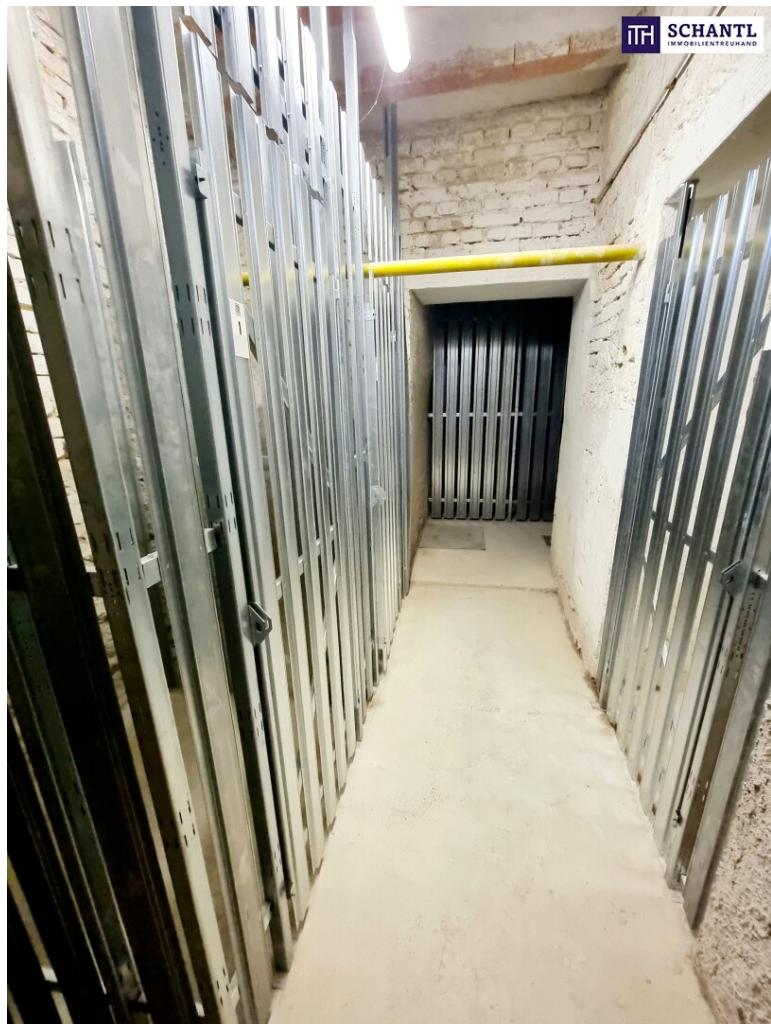
ITH SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND









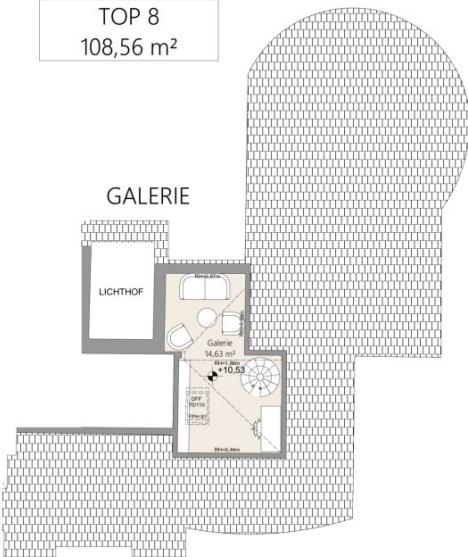


## DACHGESCHOSS 1



TOP 8  
108,56 m<sup>2</sup>

## GALERIE



LAGEPLAN 1:250  
GHELENGASSE 30



GHELENGASSE

# Objektbeschreibung

**Traumhafte Grün- und Ruhelage in 1130 Wien! Fern- und Grünblick + Tolle Raumaufteilung + Historisches und saniertes Villengebäude! Einziehen und Wohlfühlen!**

Ihre neue Wohnung im Dachgeschoss (entspricht dem 2. Villenstock ohne Lift) wird Sie begeistern und teilt sich in einen geräumigen Vorräum mit viel Platz zum Ankommen und eine Garderobe, ein frisch saniertes Badezimmer mit großer Walk-In Dusche und Fenster, ein ebenfalls frisch saniertes WC mit Fenster, eine separate und voll ausgestattete Küche, ein großes und gemütliches Wohnzimmer mit praktischem Abstellraum, sowie 2 getrennt begehbarer geräumige Schlafzimmer. Von einem der beiden Schlafzimmer genießen Sie einen herrlichen Fernblick und gelangen noch zu einem kleinen, ausgebauten Dachboden. Ein ideales Versteck für die Kids bzw. Spielraum oder einfach nur Stauraum und Rückzugsecke...

2024 wurde die Fassade und das Stiegenhaus liebevoll saniert. 2025 wurde die Wohnung renoviert und der ohnehin bezaubernde Garten der Liegenschaft umfassend gepflegt und verschönert.

Wohnfläche: ca. 94m<sup>2</sup> auf der 1. Ebene + ca. 14m<sup>2</sup> Dachboden 2. Ebene + Kellerabteil

Kaufpreis: € 729.000.-

Bezug: ab sofort

Worauf warten Sie noch? 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 <750m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <750m  
Höhere Schule <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.250m  
Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.250m  
Bank <1.250m  
Post <1.250m  
Polizei <1.750m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <1.250m  
U-Bahn <1.750m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap