

**Rasenmäher statt Straßenlärm! TOP saniert + Herrlicher Eigengarten + Hofseitiger Balkon + Viel Grün + Viel Lebensqualität + Absolute Ruhelage + Ideale Raumaufteilung! Besser geht´s nicht! Nicht lange zögern...**



**Objektnummer: 289490**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schöffelgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1950
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,47 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	80,87 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	103,45 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 79,12 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	599.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	7.406,95 €
Betriebskosten:	174,00 €
USt.:	17,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



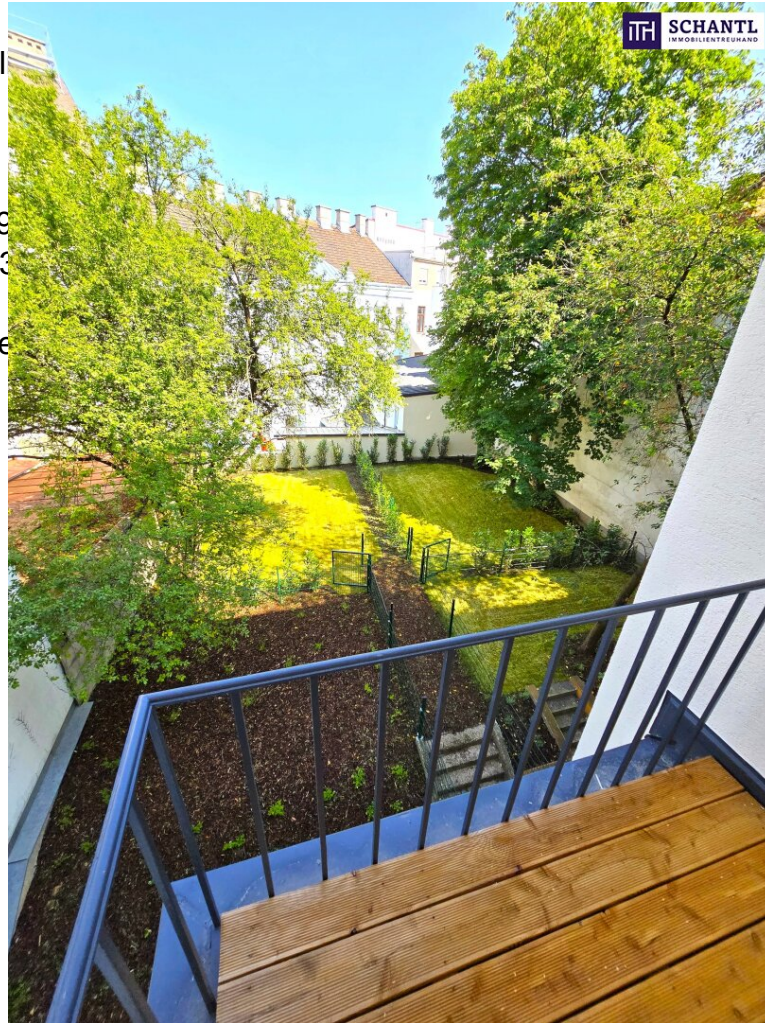
**Samir Agha-Schantl**



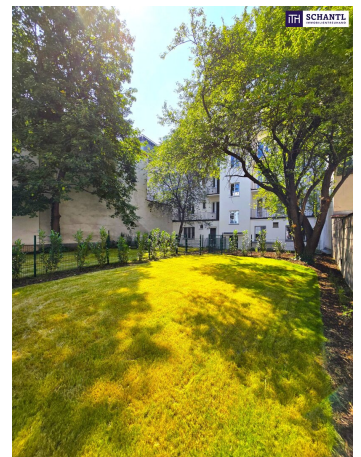
Schantl ITH Immobilien  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T 0043 664 3070009  
H 0043 660 4701793

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

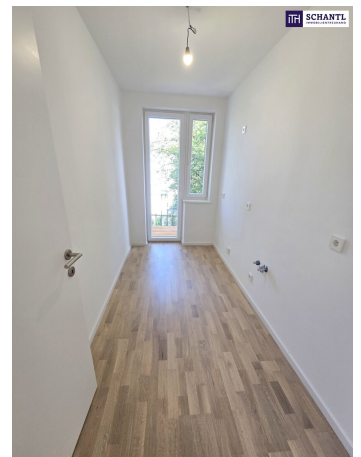


termin zur

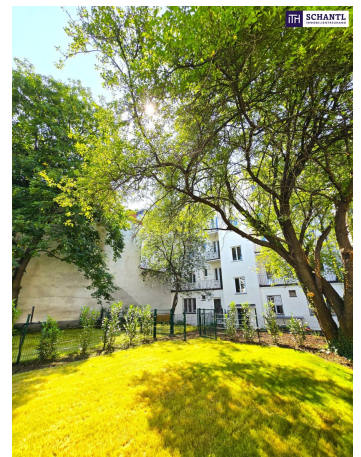






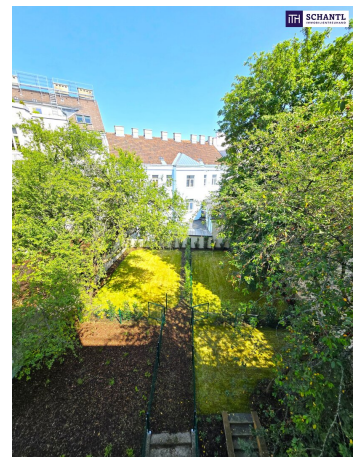




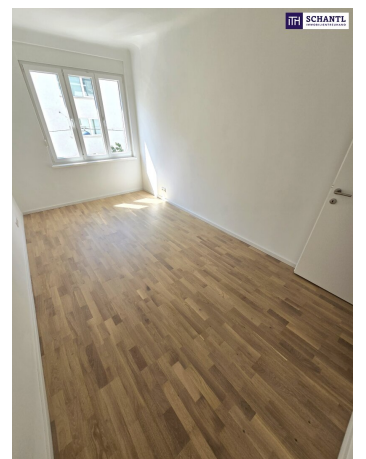
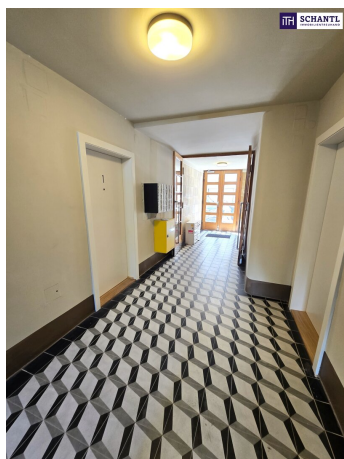






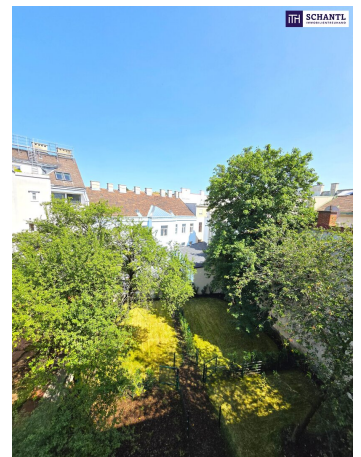
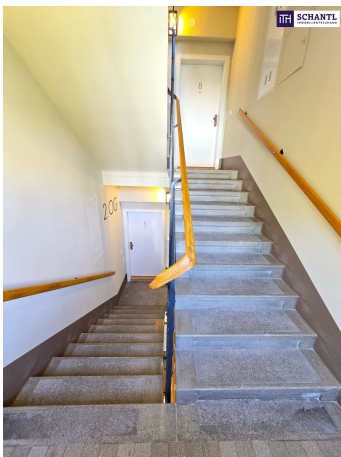


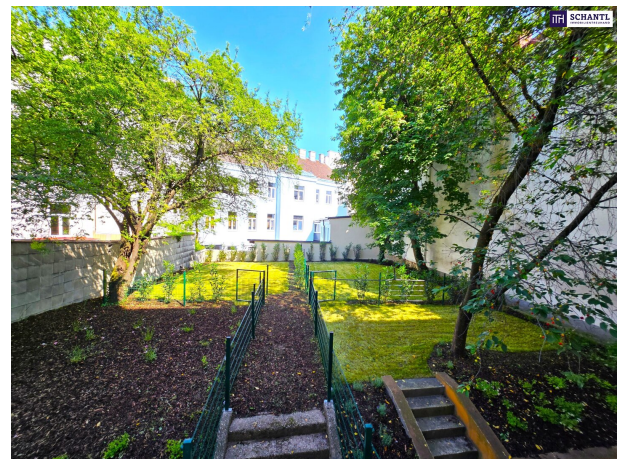
















# EIGENTUMSWOHNUNG

18.,SCHÖFFELGASSE 62



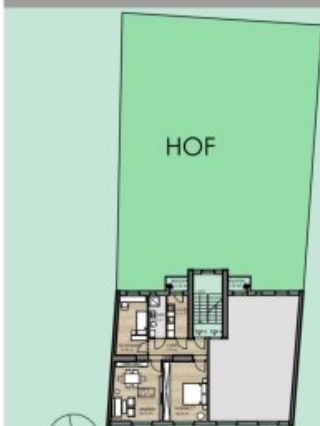
TOP 6

2. STOCK

WNFL  
69,47 m<sup>2</sup>  
BALKON  
2,10 m<sup>2</sup>

ZIMMER	20,19 m <sup>2</sup>
KABINETT	18,03 m <sup>2</sup>
SCHRANKRAUM	12,34 m <sup>2</sup>
VORR.	7,70 m <sup>2</sup>
BAD/WC	5,08 m <sup>2</sup>
KÜCHE	6,13 m <sup>2</sup>
BALKON	2,10 m <sup>2</sup>

2. STOCK



LAGEPLAN 1/500

DIE IM PLAN EINGEZEICHNETEN MÖBEL DIENEN ZUR ILLUSTRATION, ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN, FÜR DIE HERSTELLUNG VON EINBAUMÖBELN UNGEEIGNET.



## Objektbeschreibung

**Rasenmäher statt Straßenlärm! TOP saniert + Herrlicher Eigengarten + Hofseitiger Balkon + Viel Grün + Viel Lebensqualität + Absolute Ruhelage + Ideale Raumaufteilung! Besser geht´s nicht! Nicht lange zögern...**

**Schauen Sie sich das an! Hier lässt es sich leben... Im Grünen, mit Stil im sanierten Erstbezug, im schönen Währing, mit bester Infrastruktur und Verkehrsanbindung...**

**LIVING IN WÄHRING - Ein neues Lebensgefühl, Ihr neuer Lebensabschnitt, ein sicheres Investment und auf jeden Fall eine gute Wahl!**

**Hochwertig sanierte Altbauwohnungen mit Terrasse/Balkon und Garten stehen hier zum Verkauf - Wir zeigen Ihnen gerne alle verfügbaren Einheiten und beraten Sie gerne....**

TOP 6 (2.Stock, Balkon, Großer Eigengarten)

Ihre neue und frisch sanierte Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen geräumigen Vorraum mit Platz für eine Garderobe, 2 getrennt begehbare Schlafzimmer (eines hofseitig und eines zur ruhigen Seitenstraße), ein stylisches Badezimmer mit Walk-In Dusche, WC, Waschmaschinenanschluss und Fenster, ein großzügiges Wohnzimmer sowie eine separate Küche mit Zugang zum hofseitigen Balkon.

Highlight ist sicherlich der riesige Eigengarten im schönen, grünen Innenhof!

Lassen Sie schon bald Ihre Seele im schönen Garten baumeln, pflanzen Sie Ihr eigenes Gemüse und Kräuter oder lassen Sie einfach das Herz Ihrer Kinder höher schlagen....  
Lebensqualität pur!

Weitere Highlights: Dornbracht Armaturen / Fußbodenheizung / Naturstein in Küche und Badezimmer / Brandschutztüren / Sanierung der gesamten Liegenschaft uvm.

**Hier beginnt Ihr Kapitel Natur - mitten im 18.Bezirk!**

Wohnfläche: ca. 69,47m<sup>2</sup> + Balkon: ca. 2,10m<sup>2</sup> + Eigengarten: ca. 103,45m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Kaufpreis: € 599.000.-

Bezug: ab sofort

**Weitere Wohnungen zum Verkauf:**

**+ TOP 3: 1.Stock / Wohnfläche ca. 63,11m<sup>2</sup> / Terrasse ca. 7,72m<sup>2</sup> / € 490.000.-**

**+ TOP 4: 1.Stock / Wohnfläche ca. 69,47m<sup>2</sup> / Terrasse ca. 7,09m<sup>2</sup> / € 540.000.-**

**+ TOP 5: 2.Stock / Wohnfläche ca. 63,11m<sup>2</sup> / Balkon ca. 2,10m<sup>2</sup> / Eigengarten ca. 107,4m<sup>2</sup> / € 549.000.-**

**+ TOP 6: 2.Stock / Wohnfläche ca. 69,47m<sup>2</sup> / Balkon ca. 2,10m<sup>2</sup> / Eigengarten ca. 103,45m<sup>2</sup> / € 599.000.-**

**+ TOP 8: 3.Stock / Wohnfläche ca. 69,47m<sup>2</sup> / Balkon ca. 2,10m<sup>2</sup> / € 580.000.-**

Schauen Sie sich das an! Vereinbaren Sie noch heute einen Termin - wir beraten Sie gerne!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

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.

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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap