

**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 Immobilientreuhand 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



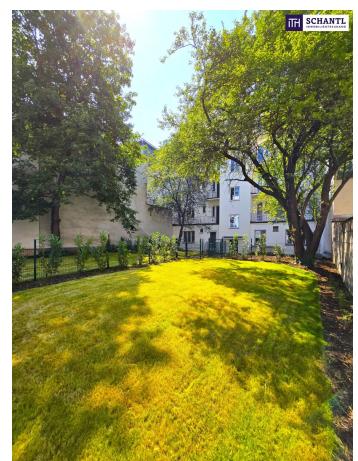
**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilien  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T 0043 664 3070009  
H 0043 660 4701793

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.

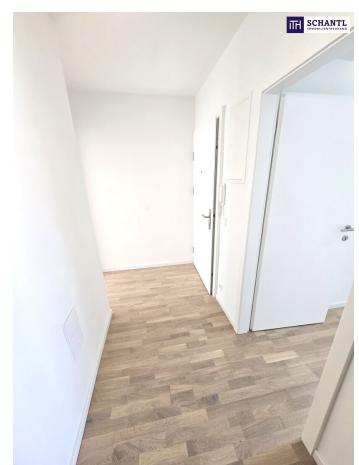
ITH SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND

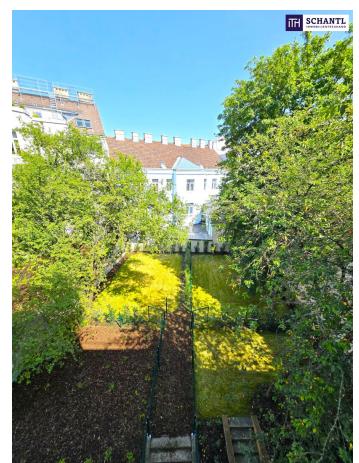






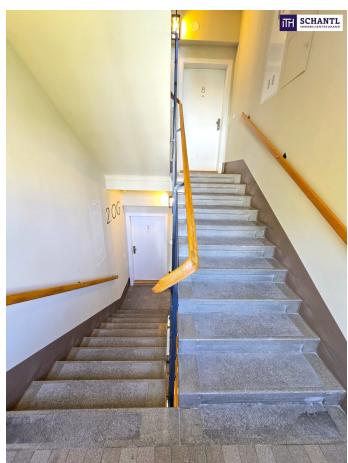




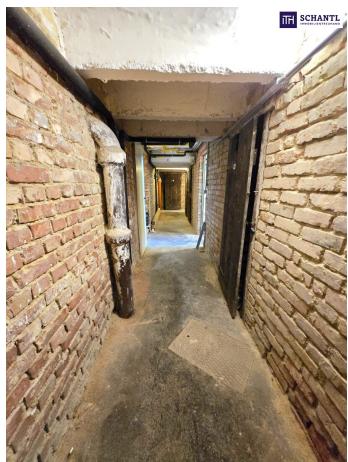
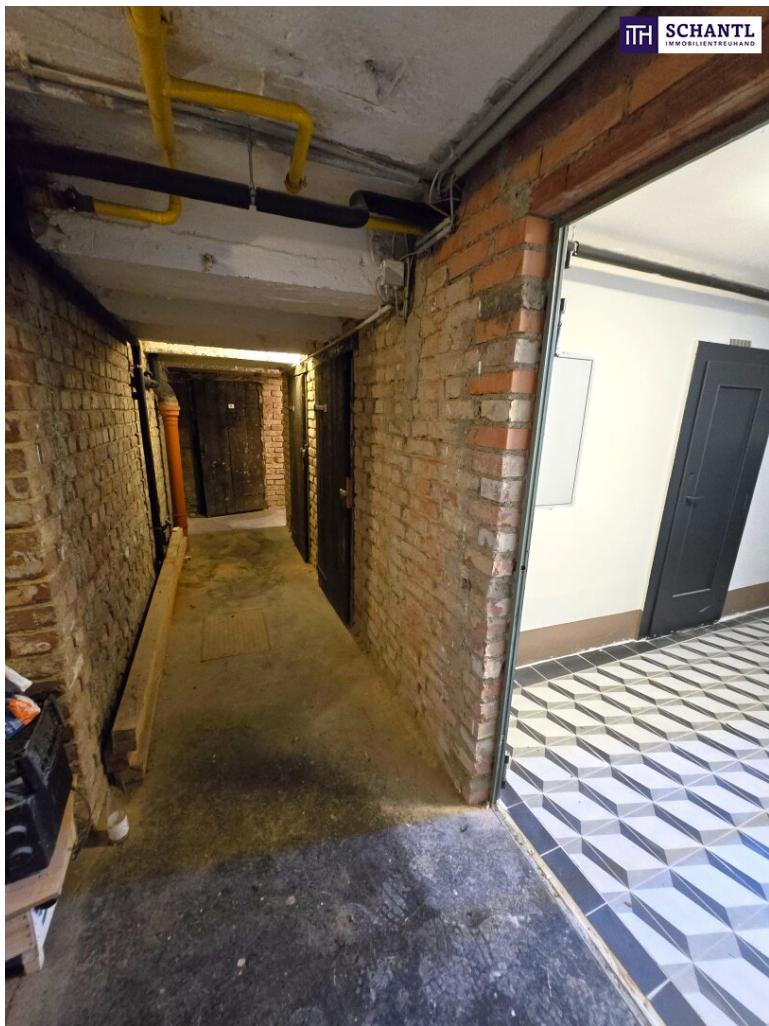






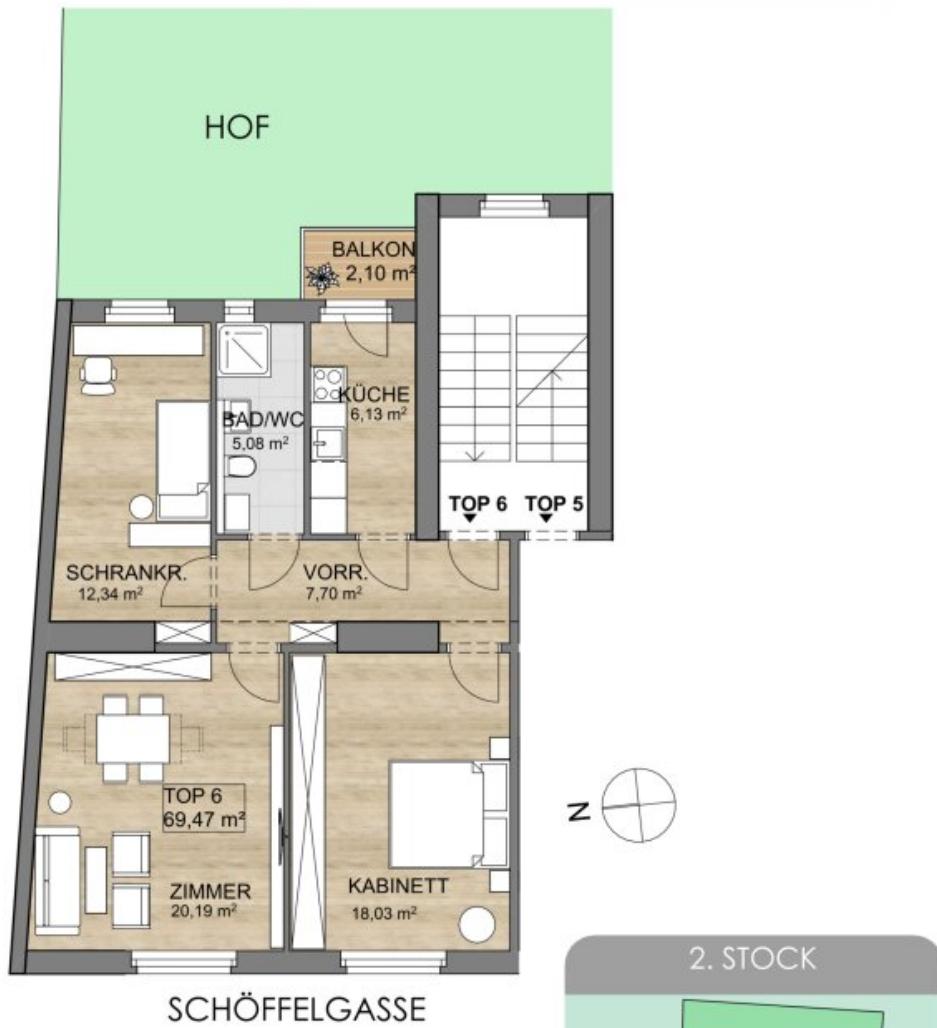






# EIGENTUMSWOHNUNG

18., SCHÖFFELGASSE 62



**TOP 6**

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

**2. STOCK**

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

HOF

LAGEPLAN 1/500

## **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 Vorräum mit Platz für eine Garderobe, 2 getrennt begehbarer 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.... Lebenqualität 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 Grundbucheinschluß
- 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