

**Stilvoll wohnen im sanierten Altbau – klassisch trifft
moderne – Erstbezug: 2-Zimmer-Wohnraum mit
Innenhofbalkon + hochwertiger Ausstattung + effizienter
Luftwärmepumpe**



Objektnummer: 289857

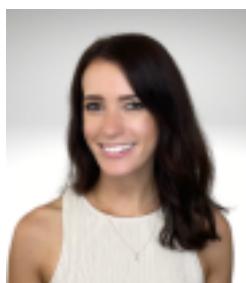
Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mayssengasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	43,36 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 66,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	294.580,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marlies Sprinzl

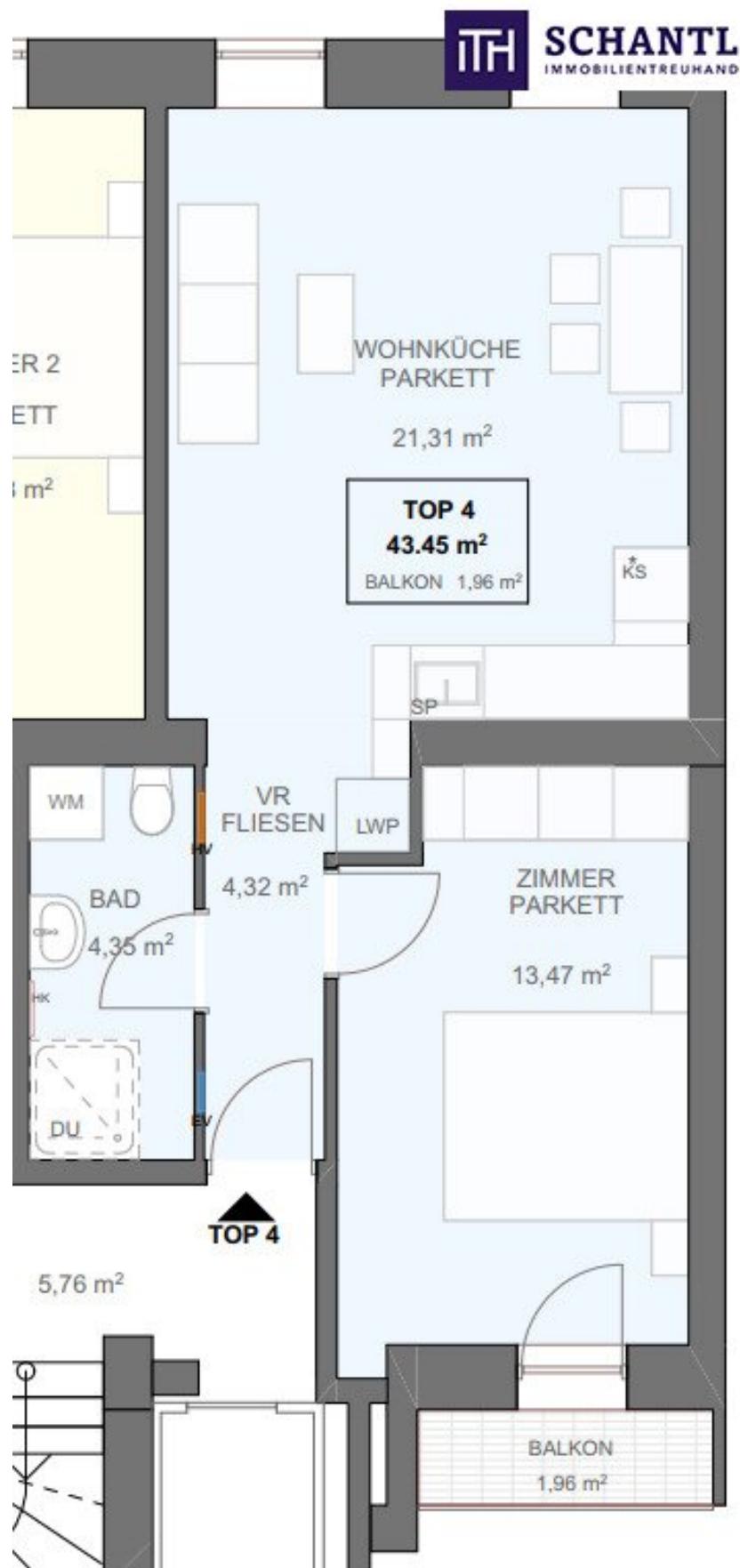
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

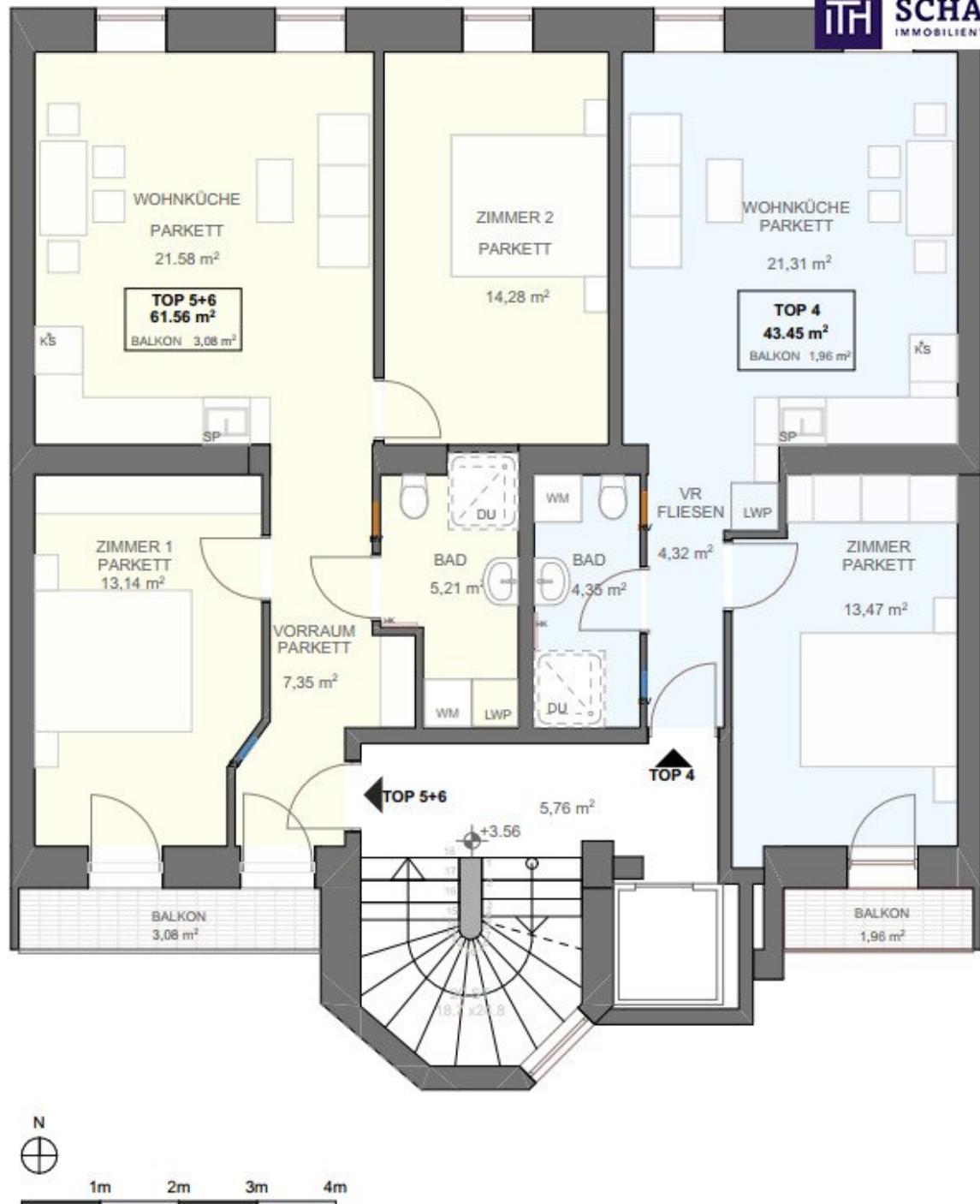






SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND





Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung im **2. Stock eines neu sanierten Altbauhauses** vereint den einzigartigen Charakter klassischer Wiener Architektur mit dem Komfort moderner Ausstattung.

Über den **zentralen Vorraum** gelangt man in zwei **optimal geschnittene Zimmer**, die sich perfekt als Wohn- und Schlafzimmer eignen. Der **hofseitige Balkon** bietet einen idyllischen Rückzugsort zum Entspannen – eine ruhige Oase mitten in der Stadt.

Das edle **Eichenholzparkett** verleiht den Räumen Wärme und Eleganz, während die **Fußbodenheizung** für behagliche Wohnatmosphäre sorgt. Beheizt wird die Wohnung nachhaltig über eine **umweltfreundliche Luftwärmepumpe**. Für zusätzlichen Komfort sorgt die **elektrische Außenbeschattung**, die optimalen Sonnen- und Sichtschutz bietet.

Highlights auf einen Blick

- Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort
- Nachhaltige Luftwärmepumpe – effizient und umweltfreundlich
- Hochwertiger Eichenholzparkett für zeitlose Eleganz
- Modernes Badezimmer mit Dusche
- Großzügiger Wohn-/Essbereich
- Zwei gut geschnittene Zimmer
- Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof – Zugang vom Schlafzimmer

Bezugsfertig ab Herbst 2025 – Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Kaufpreis: 294.580,- €

Wohnfläche 43,36 m² + 1,96 m² Balkon

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap