

**Wohntraum in der Mayssengasse – Erstbezug:
2-Zimmer-Altbau mit Innenhofbalkon + hochwertiger
Ausstattung + moderner Luftwärmepumpe**



ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Objektnummer: 289856

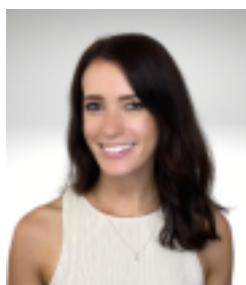
Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mayssengasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	43,45 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 66,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	272.460,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marlies Sprinzl

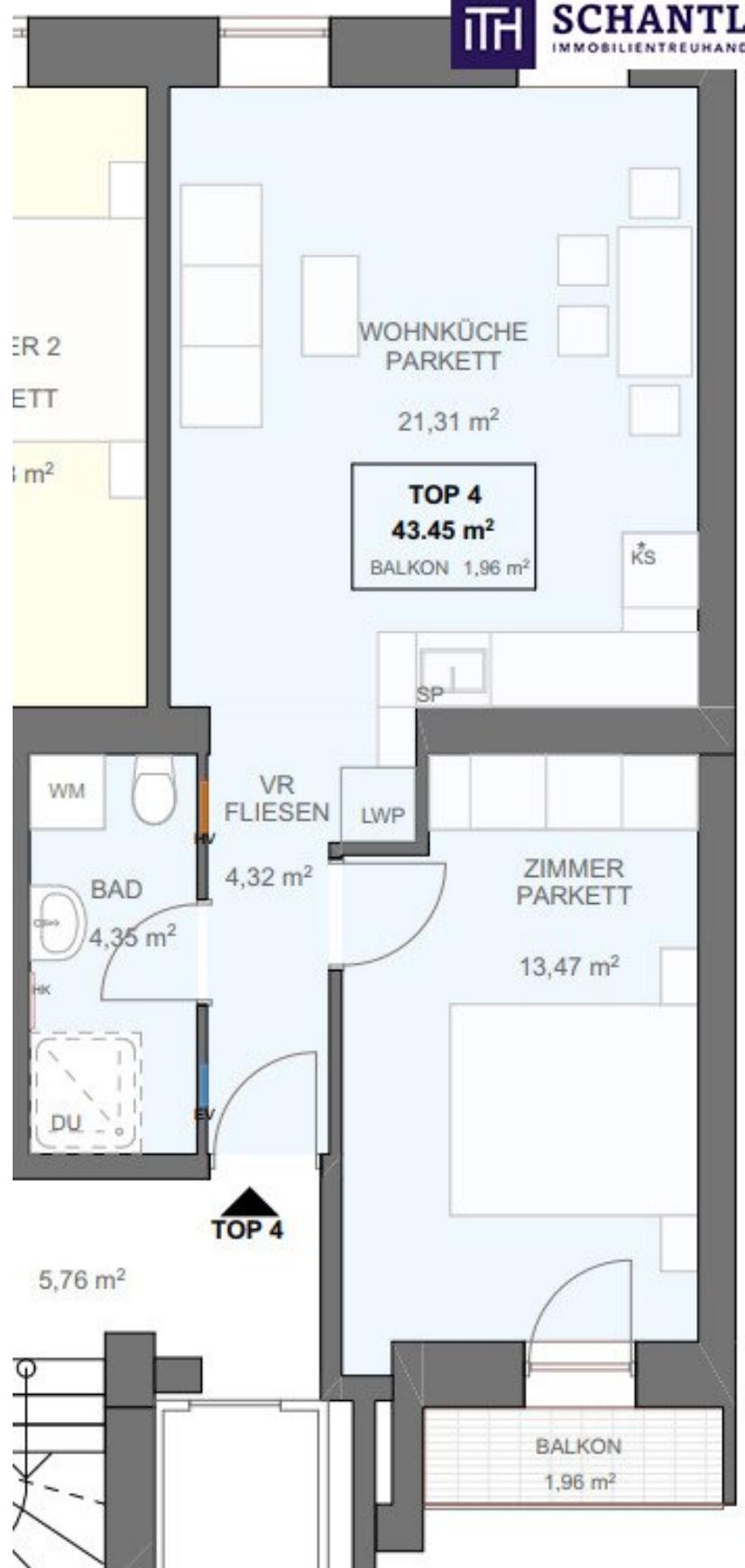
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

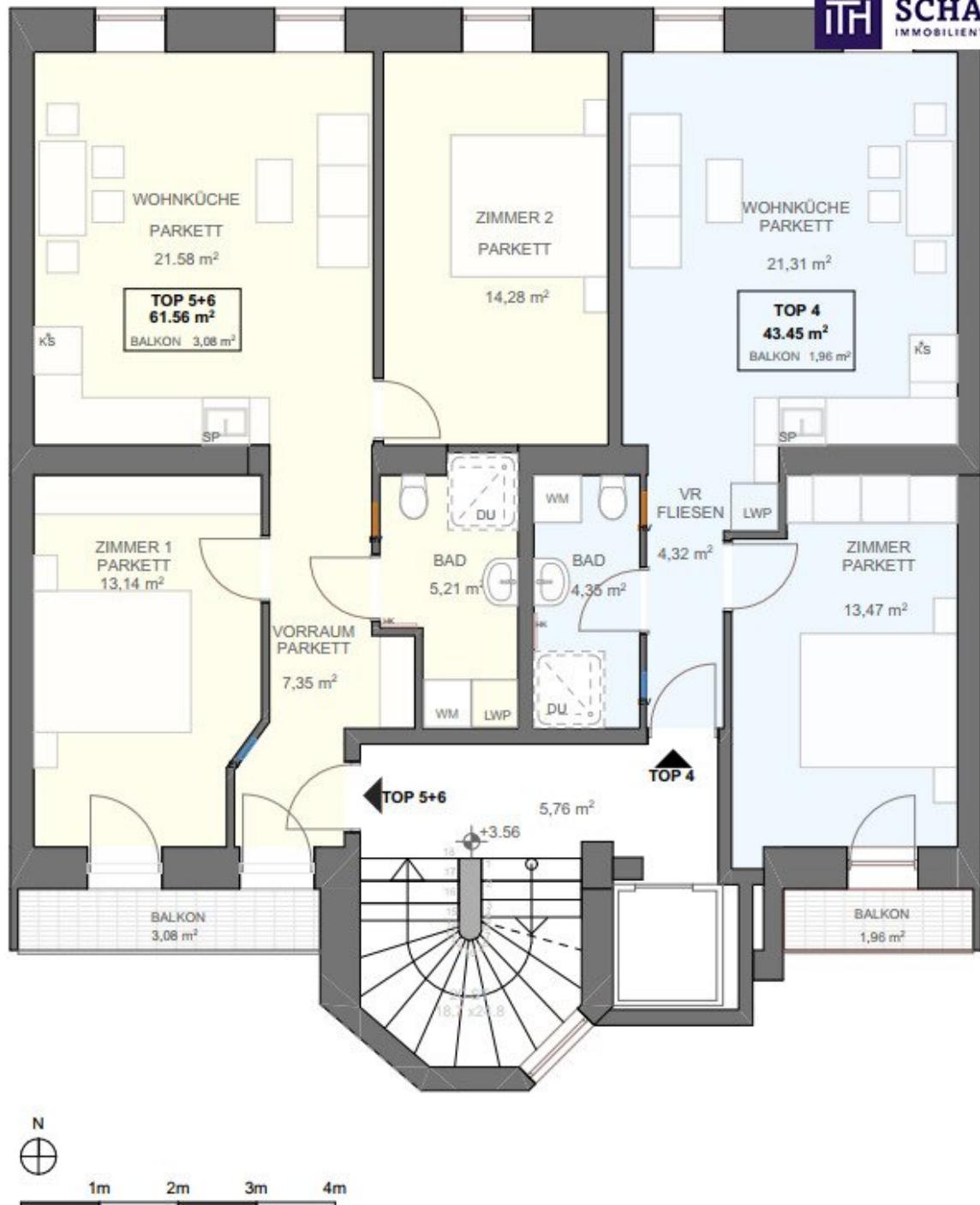
T +43 664 3
H +4366090

Gerne stehen wir Ihnen zur
Verfügung.









Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im **1. Stock eines neu sanierten Altbauhauses**. Der gesamte Stil vereint klassische Wiener Architektur mit moderner Ausstattung.

Über den zentralen Vorräum gelangt man in **zwei optimal geschnittene Zimmer**, die sich ideal als Wohn- und Schlafzimmer eignen. Der **Balkon mit Blick in den Innenhof** lädt zum Entspannen ein und schafft eine ruhige Wohnatmosphäre mitten in der Stadt.

Das **Eichenholzparkett** verleiht den Räumen Wärme und Eleganz, während die **Fußbodenheizung** für behagliche Wohnqualität sorgt. Beheizt wird die Wohnung mittels **umweltfreundlicher Luftwärmepumpe**. Zusätzlich bietet die **elektrische Außenbeschattung** optimalen Sonnen- und Sichtschutz.

Highlights

- **Fußbodenheizung** für behaglichen Wohnkomfort
- **Nachhaltige Luftwärmepumpe** – umweltfreundlich & effizient
- **Hochwertiger Eichenholzparkett** für zeitlose Eleganz
- **Modernes Badezimmer mit Dusche**
- **Großzügiger Wohn-/Essbereich**
- **Zwei Zimmer**
- **Hofseitiger Balkon** mit Zugang vom Schlafzimmer

Bezugsfertig ab Herbst 2025 – Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Kaufpreis: 272.460,- €

Wohnfläche 43,45 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