

**Penthouse vom Feinsten + Großzügige Familienwohnung  
in ruhiger Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur +  
traumhafter Blick von der eigenen Dachterrasse**



**Objektnummer: 290251**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Speckbachergasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	136,63 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	186,05 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	186,05 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	D 121,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,95
Kaufpreis:	999.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Magdalena Tiatco-Frank**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T +43 664 30 70  
H +43 676 95 5

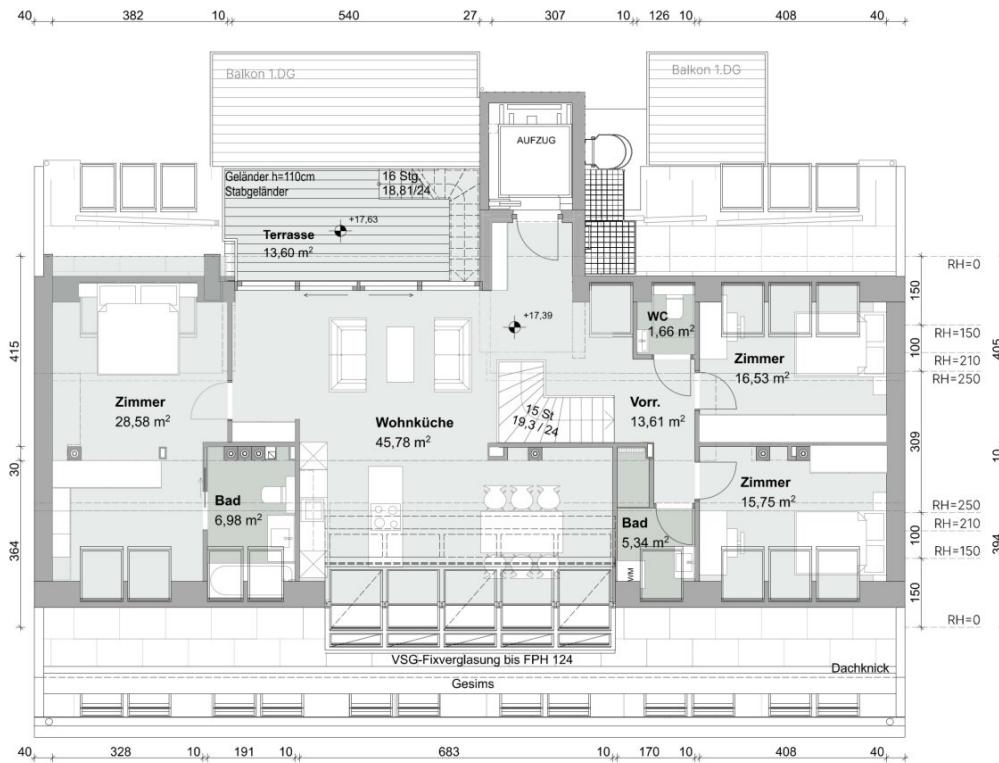
Gerne stehe ich  
Verfügung.

 SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND



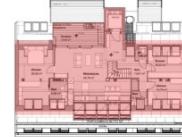
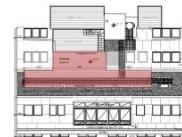


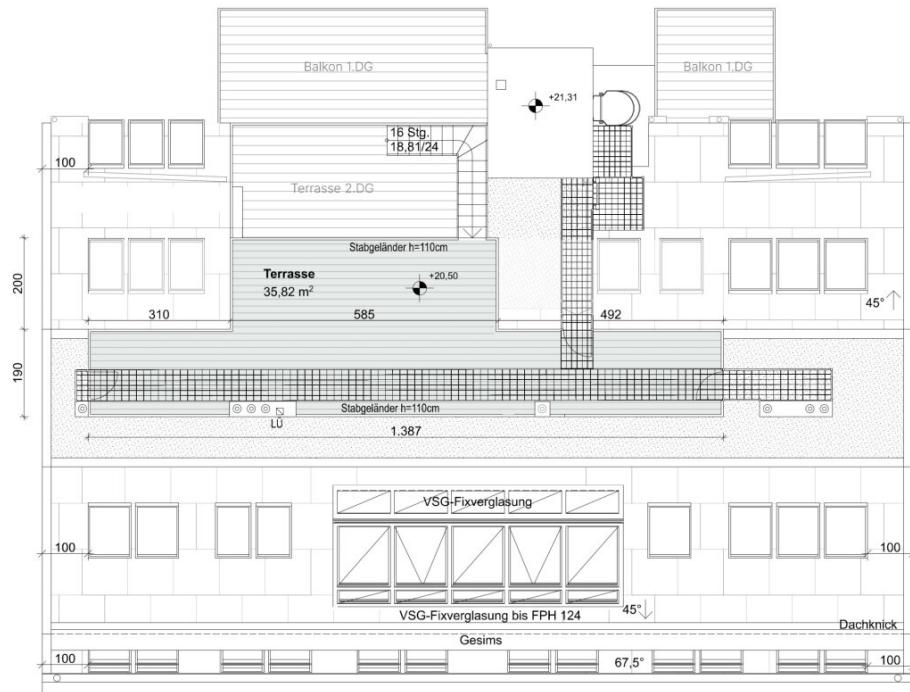




**TOP 10**

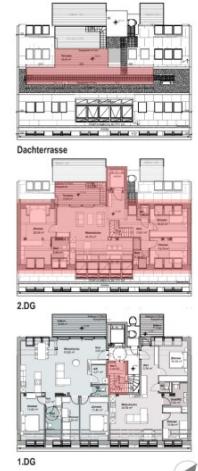
WNFL Gesamt 136,63 m<sup>2</sup>  
Balkon 49,42 m<sup>2</sup>





**TOP 10**

WNFL Gesamt 136,63 m<sup>2</sup>  
Balkon 49,42 m<sup>2</sup>



GESCHOSSPLAN M 1:500

**A-1160 Wien, Speckbacherstrasse 26**

# Objektbeschreibung

In **ruhiger Lage**, oberhalb der Wattgasse gelegen, wird derzeit einem Altbau aus der Jahrhundertwende neues Leben eingehaucht. Im Zuge der Sanierung werden 8 Altbauwohnungen **rundum erneuert**. Erweitert wird das Haus durch **3 exklusive Dachgeschoßwohnungen** sowie **5 Town-Houses**, welche als Maisonetten mit eigenen Gärten ausgeführt werden. Bei den Wohnungen im Altbestand werden für den Altbau typische Merkmale mit neuen Akzenten versehen. **Hier treffen hohe Decken auf großzügige Freiflächen!**

Die Dachgeschoßwohnungen überzeugen durch ihre moderne Ausführung mit hochwertiger Ausstattung.

Bei der Gestaltung der einzelnen Wohnungen wurde auf eine **intelligente Raumgestaltung** geachtet, die sich sowohl für Familien als auch Paaren und Singles ideal anbieten. Hier ist für jede(n) etwas passendes dabei.

Die Wohnungen werden durch **Freiflächen**, welche in den Innenhof gerichtet sind, erweitert. Genießen Sie hier Ihr wohlverdientes Erfrischungsgetränk nach einem anstrengenden Arbeitstag. **Auch die hochwertige Ausstattung überzeugt!** Fischgrätparkett in Eiche, hohe Parkettleisten in Weiß, geschmackvolle Fliesen sowie hochwertige Armaturen und Keramiken in Bad und WC, hohe Innentüren (2,40m) in Weiß mit Kassetten und Holzumfassungszarge, uvm. versprechen ein angenehmes Wohngefühl!

**Lassen Sie sich bereits jetzt schon von diesem großartigen Projekt mit viel Liebe zum Detail überzeugen und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!**

## Penthouse:

## HARD-FACTS:

- Wohnfläche: ca. 136,63m<sup>2</sup>

- Terrasse: ca. 14m<sup>2</sup>

- Dachterrasse: ca. 35m<sup>2</sup>

- 3 Schlafzimmer
- große Wohnküche
- 2 Bäder
- Gäste-WC

## **HIGHLIGHTS:**

- ERSTBEZUG
- vollsaniertes Gründerzeithaus
- Ruhelage
- Klimatisiert
- etc.

Die Fotos stammen aus einer der bereits fertig sanierten Altbauwohnungen und sollen die Ausstattung veranschaulichen.

**Kaufpreis: EUR 999.000,-**

Top 6, Top 8 haben bereits glückliche neue Eigentümer gefunden.....

Bei konkrem 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.

[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 <500m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap