

**Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und bester  
Infrastruktur! Schnell sein!**



**Objektnummer: 290762**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

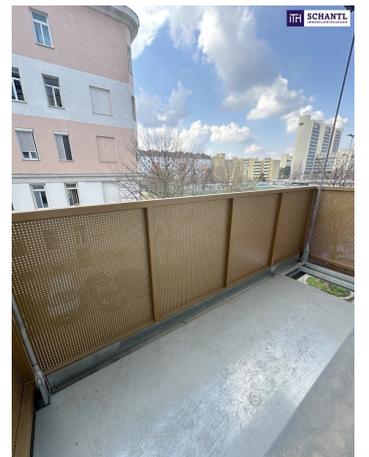
|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Pasettistraße                     |
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1200 Wien                         |
| Baujahr:                      | 1900                              |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 54,88 m <sup>2</sup>              |
| Nutzfläche:                   | 58,38 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 2                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Balkone:                      | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 108,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,23                            |
| Kaufpreis:                    | 199.000,00 €                      |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 3.408,70 €                        |
| Betriebskosten:               | 140,41 €                          |
| USt.:                         | 14,04 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mark Prettenthaler**

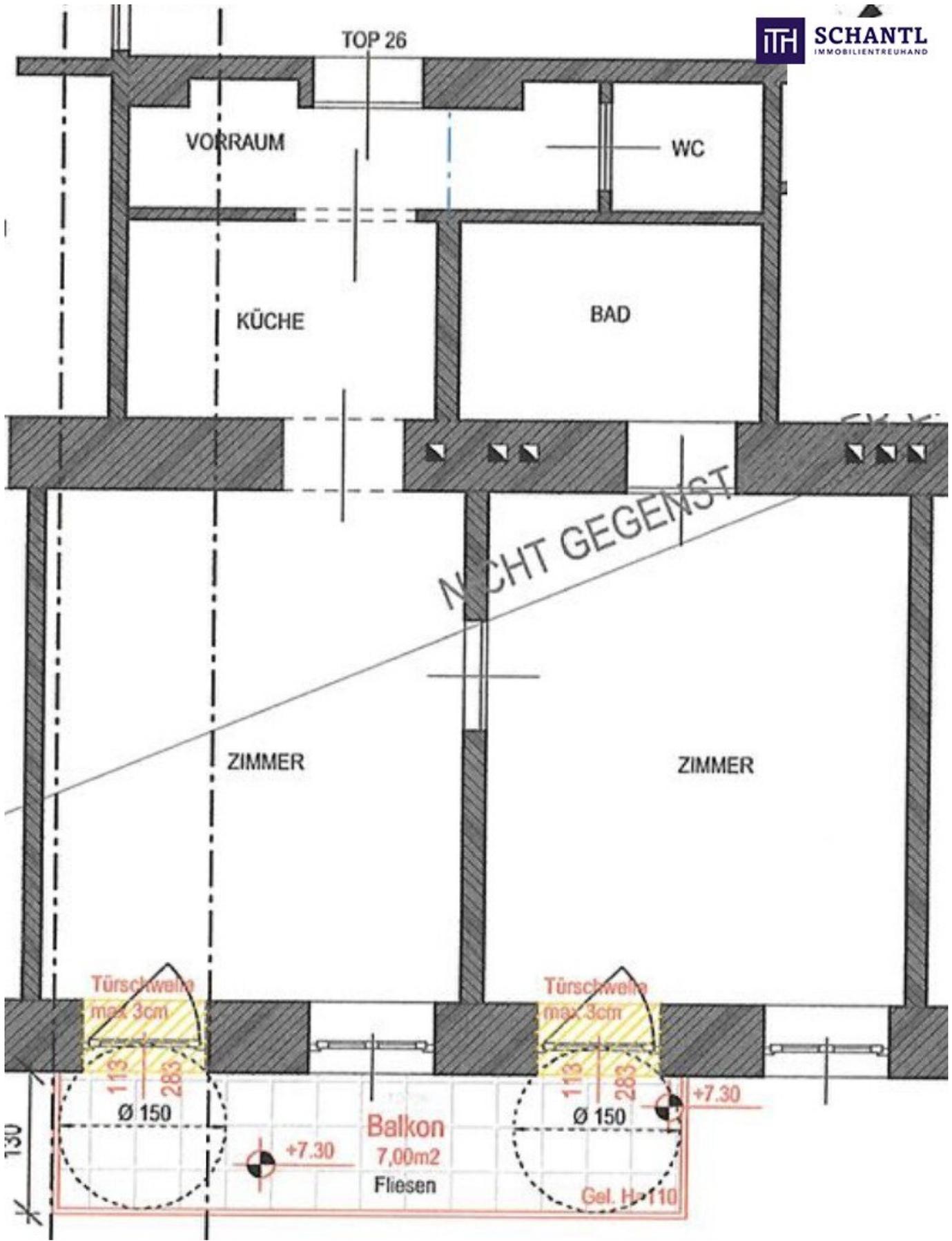












## Objektbeschreibung

**Werfen Sie einen Blick auf dieses feine Objekt und Sie werden Augen machen.**

**Sie treten ein und werden sich zu Hause fühlen! Worauf warten Sie noch?**

In **herrlicher Lage**, in unmittelbarer Nähe zur Brigitta Passage, wurde einem Altbauhaus neues Leben eingehaucht. Angefangen von der neuen **Fassade**, welche sich elegant in das Straßen Ensemble einfügt, bis hin zum neuen **Personenlift**, wird Sie diese Immobilie auf Anhieb überzeugen. Im Dachausbau entstanden neue Wohnflächen, die bereits 2023 fertiggestellt wurden.

Des weiteren wurde eine Gaszentralheizung (mittels Anlagencontracting) eingebaut. Es besteht seitens des Käufers die Verpflichtung sich an diese Hauszentralanlage anzuschließen. Diese Kosten sind im Kaufpreis inkludiert. Details lt. Engie-Wärmeliefervertrag.

**Lassen Sie sich bereits jetzt schon von diesem Projekt überzeugen und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!**

**TOP 26 - Westseitig ausgerichtete 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 2.OG.**

Die zum Verkauf stehende Wohnung, ist ein einzigartiges Highlight für alle, die sich ihren Wohnraum ganz nach ihren Wünschen gestalten möchten. Die Wohnung bietet einen Grundriss mit einem zentralen Vorraum, eine separate Küche, ein Wohn-Esszimmer, ein Schlafzimmer, ein geräumiges Badezimmer und ein separates WC. Der neu, bereits errichtete 7 m<sup>2</sup> große Balkon muss noch erschlossen werden und blickt in Richtung Westen! Einem gemütlichen Wohnen auf ihrer neue Freifläche, steht somit nichts mehr im Wege!

Wenn der Einbau der Balkontüre, die Fertigstellung des Balkons und der **verpflichtende Anschluss an die Gas-Zentralheizung** über den Verkäufer erfolgen, betragen die Kosten € **10.000.-**

**Das Motto für diese Stadtwohnung lautet: 3, 2, 1 und LOS!**

Wohnfläche: ca. 54,88 m<sup>2</sup> + Balkon: ca. 7 m<sup>2</sup>

Rücklagen pro Quadratmeter: € 0,70

Betriebskosten pro Quadratmeter: € 2,20 plus 10%

**Kaufpreis: € 199.000.-**

Provision: 3% vom KP zzgl. 20% Ust.

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.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

**[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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap