

**Urban Living: Neubau | 2-Zimmer | 60 m<sup>2</sup> Wohnkomfort |  
separate Küche | riesige Südterrasse | Weitblick | Toplage  
Mariahilf!**



**Objektnummer: 291370**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schmalzhofgasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,55 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	72,93 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 80,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,43
Kaufpreis:	449.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	6.156,59 €
Betriebskosten:	99,97 €
USt.:	12,02 €

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Spreitzer, BA, MA**

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T 0043 664 3070009  
H 0043 677 61778499



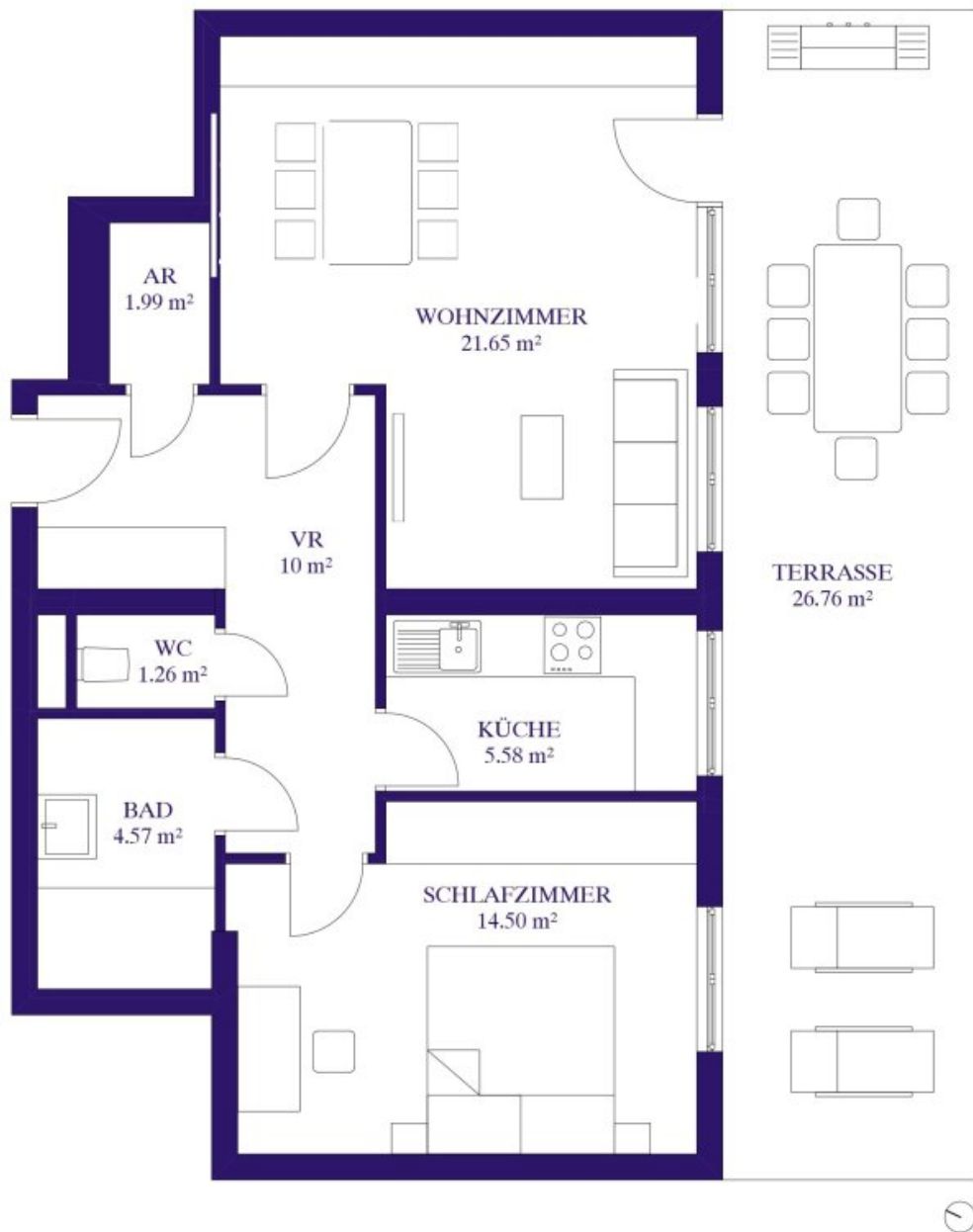












**Schmalzhofgasse 18**  
1060 Wien

## Objektbeschreibung

Wohnen, wo Wien pulsiert – sonnige Neubauwohnung mit riesiger Süd-Terrasse in ruhiger Seitenstraße der **Mariahilfer Straße!**

Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Neubauwohnung befindet sich im **6. Stock** mit Lift in nur wenige Schritte von der Mariahilfer Straße entfernt. Auf rund 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt sie durch eine ideal durchdachte Aufteilung und eine **sonnige Südterrasse** mit herrlichem Ausblick über Mariahilf.

### Perfekt durchdachte Raumaufteilung:

- Großzügiger Eingangsbereich mit Platz für eine große Garderobe
- Praktischer Abstellraum
- Separates WC
- Modernes Bad mit bodenebener Dusche, großem Waschtisch & Waschmaschinenanschluss
- **Separate** Küche mit Fenster (neuwertig aus 2017, voll ausgestattet)
- **Lichtdurchfluteter** Wohn- / Essbereich mit Zugang nach Draußen
- Highlight: **riesige Südterrasse** mit herrlichem Ausblick – ideal zum Entspannen oder gemütlichen Beisammensein

Die Wohnung wurde **2017 saniert** (Badezimmer, WC, Böden, Malarbeiten). Die **Elektrik** stammt noch aus der ursprünglichen Ausstattung (mit Schraubsicherungen) und könnte mittelfristig modernisiert werden. Alle Fenster verfügen über eine **Außenbeschattung** und beheizt wird die Wohnung über eine **Elektroheizung**. Aufgrund der guten Isolierung bzw. auch Lage der Wohnung, halten sich die Energiekosten in Grenzen.

Zur Anlage gehören ein komfortabler Lift und ein begrünter Innenhof mit Gartennutzung.

Diese Wohnung vereint **urbanes Wohnen, Ruhe** und **Licht** – perfekt für Singles oder Paare, die Wert auf Lage, Komfort und Freiraum legen.

Wohnfläche: ca. 59,55 m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 26,76 m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Kaufpreis: € 449.000.-

**Worauf warten Sie noch? Wir beraten Sie gerne und zeigen Ihnen Ihre neue Traumwohnung!**

**[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**

**Wir unterstützen Sie gerne bei der Finanzierung und finden individuelle Lösungen mit den besten Konditionen am Markt!**

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o 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!

**[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 <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap