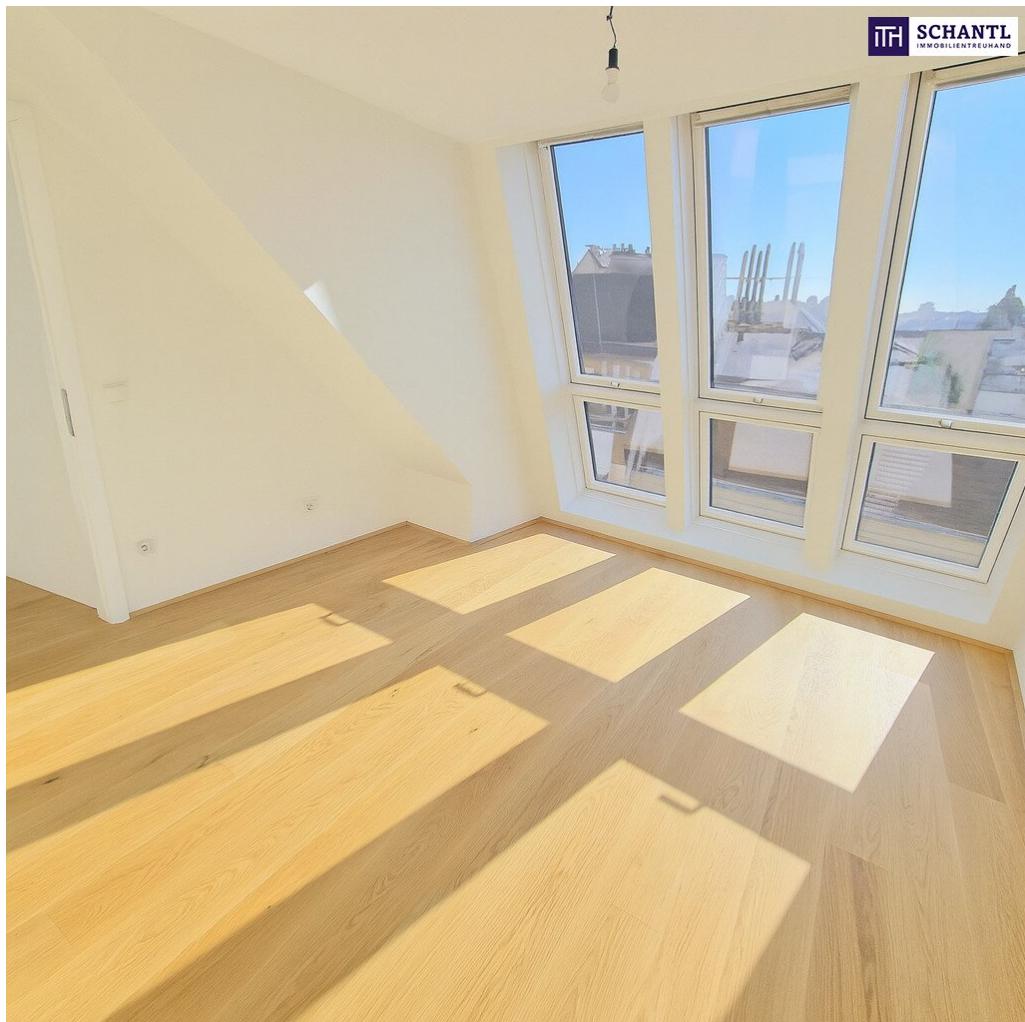


Preisreduktion! Stadtleben mit Weitblick – Helle Dachgeschoßwohnung mit Sonnenbalkon - Nahe Hauptbahnhof - Überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie!



Objektnummer: 291450

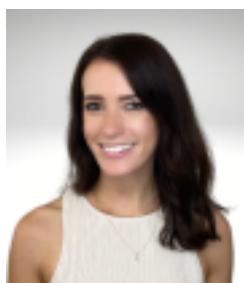
Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erlachgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien, Favoriten
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,33 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,36 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	380.000,00 €
Betriebskosten:	153,91 €
USt.:	15,39 €
Provisionsangabe:	

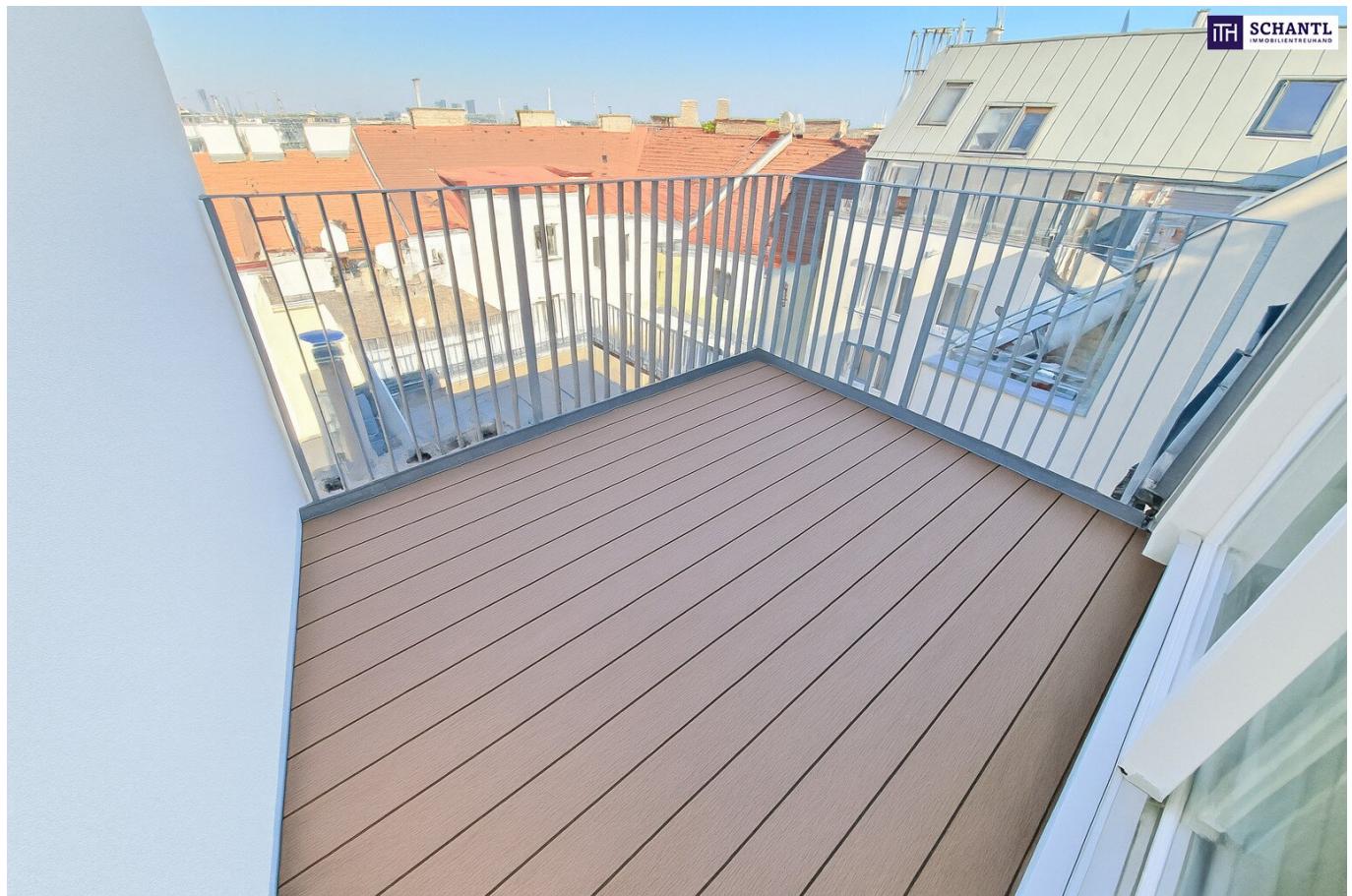
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

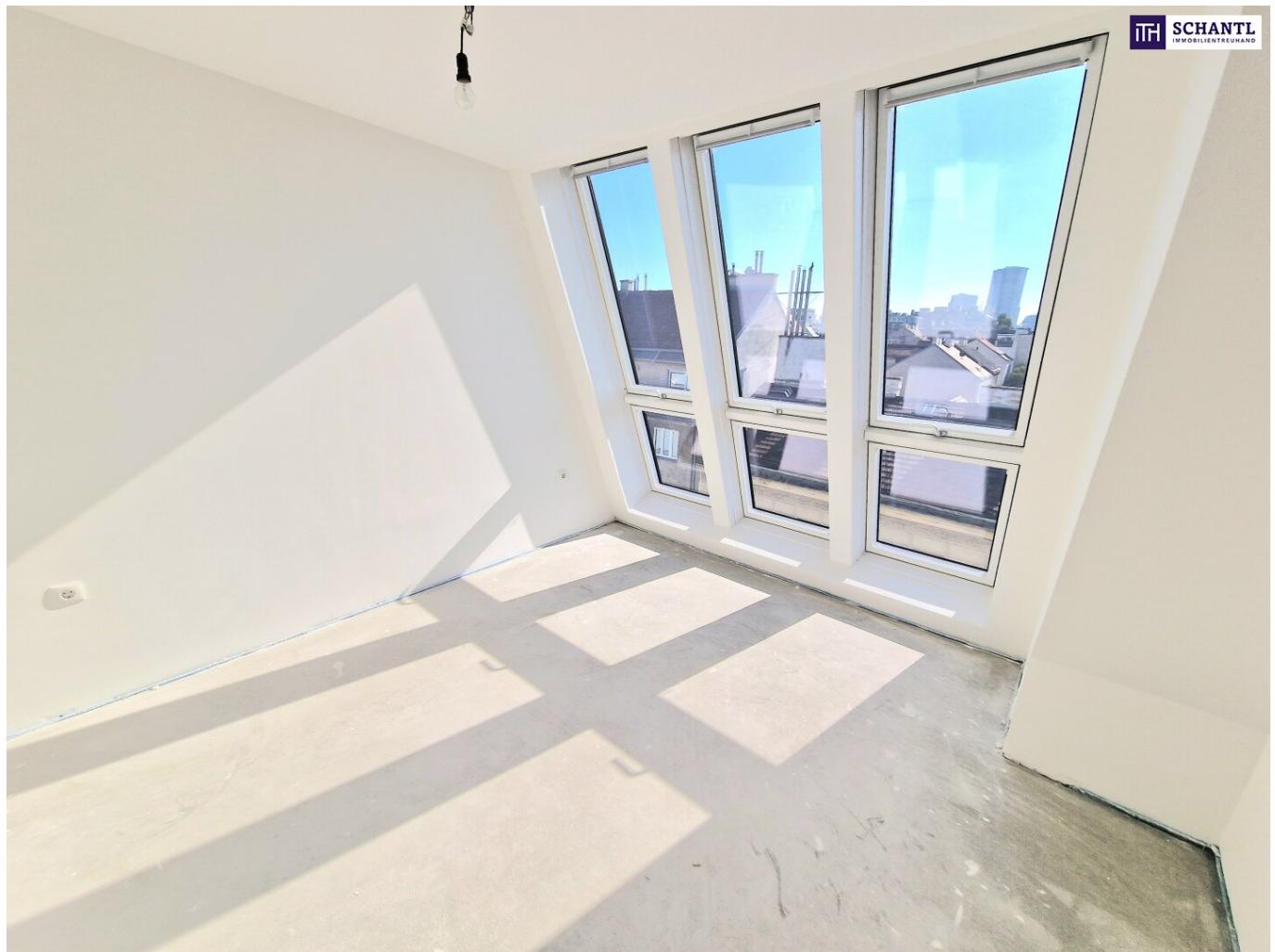
Ihr Ansprechpartner

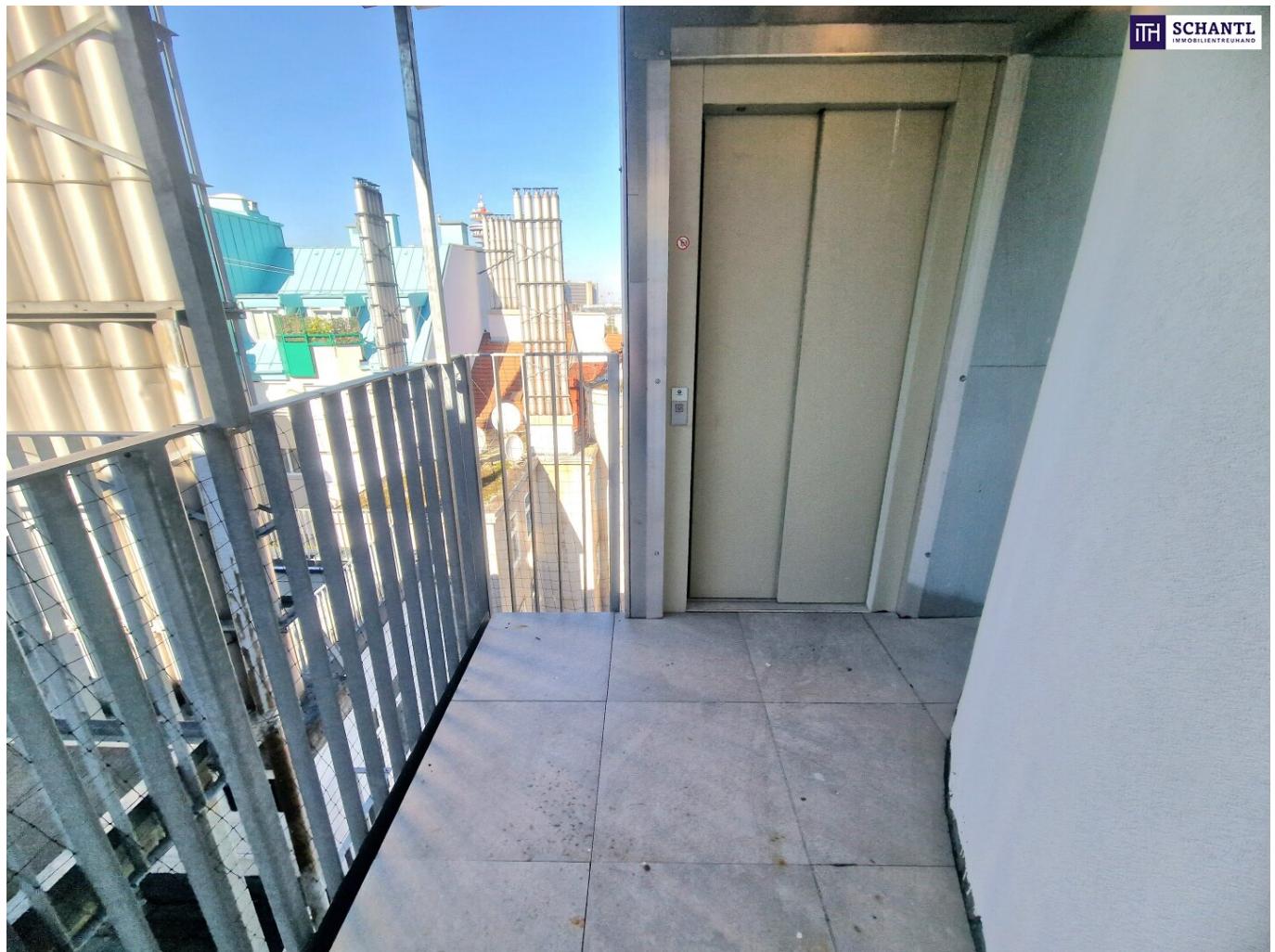


Marlies Sprinzl

Schanti ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a









Objektbeschreibung

Helle Räume & stilvolles Ambiente – Wohnen mit Ausblick

Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 65 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit hochwertiger Ausstattung.

Der großzügige Wohnbereich ist zentraler Treffpunkt der Wohnung und eröffnet direkten Zugang zu einem ca. 8,7 m² großen Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof – ideal für erholsame Stunden im Freien oder gesellige Abende.

Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer gestalten und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das modern ausgestattete Badezimmer verfügt über eine komfortable Badewanne.

Hochwertiger Eichenholzparkett und eine angenehme Fußbodenheizung schaffen ein behagliches Wohnklima. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Luftwärmepumpe, während eine integrierte Klimaanlage auch an heißen Tagen für angenehme Temperaturen sorgt.

Ausstattungsdetails im Überblick:

- Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum Balkon
- 8,7 m² Außenfläche mit hochwertigem WPC Belag
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Luftwärmepumpe – nachhaltig und energiesparend
- Klimaanlage für optimalen Wohnkomfort im Sommer
- Hochwertiger Eichenparkettboden
- Bad mit Badewanne

- Separates WC
- Schlüsselfertige Ausführung – sofort bezugsfertig nach Fertigstellung
- Personenlift im Haus
- Ruhige Innenhoflage

Kaufpreis: 380.000 € schlüsselfertig

Wohnfläche 65,33 m² + 8,7 m² Balkon

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <250m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap