

**Preisreduktion! Genießen Sie den Weitblick über die Dächer Wiens – 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit sonnigem Balkon - nahe Hauptbahnhof**



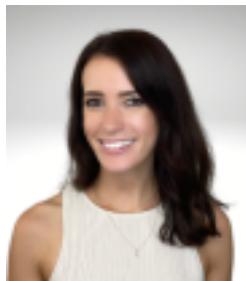
**Objektnummer: 291449**

**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:	78,26 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,36 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	469.000,00 €
Betriebskosten:	184,37 €
USt.:	18,44 €

## Ihr Ansprechpartner



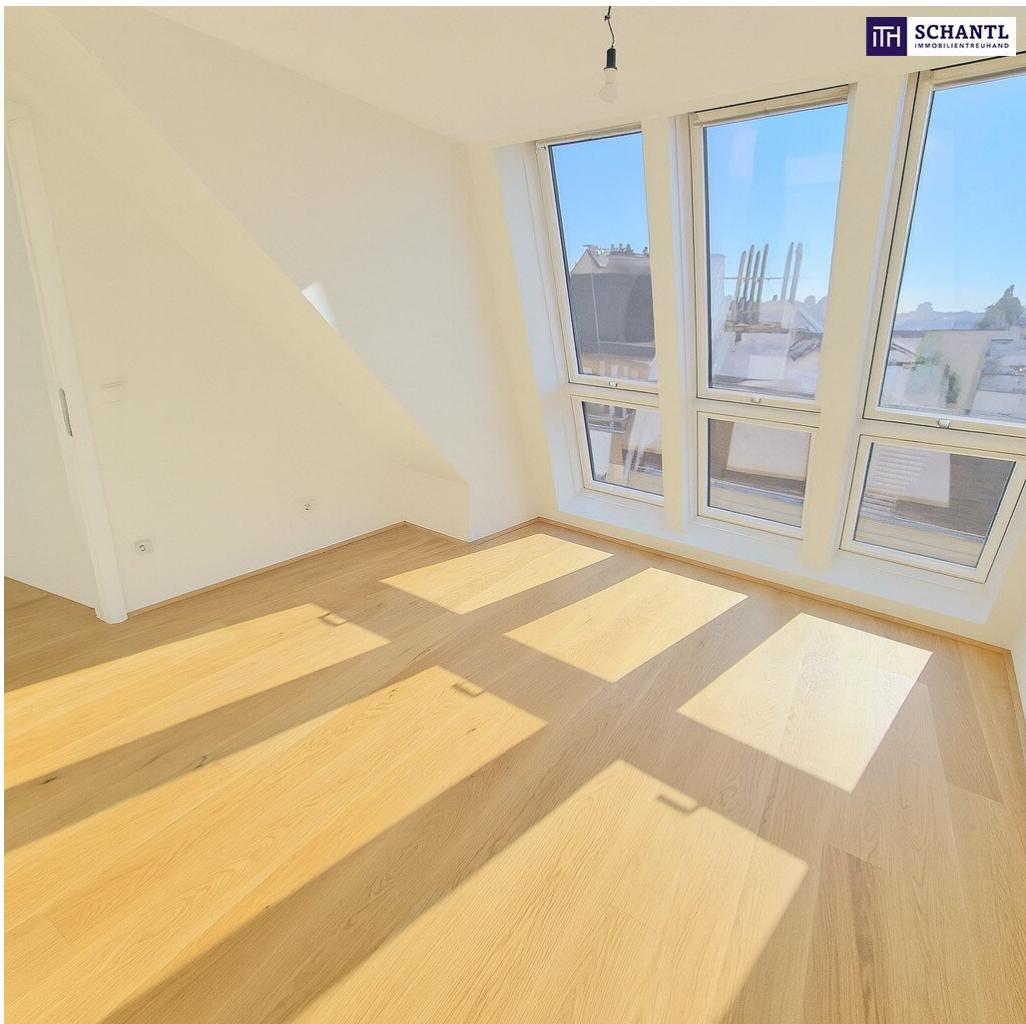
**Marlies Sprinzl**

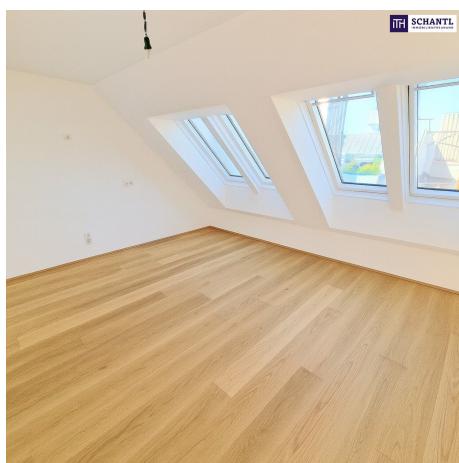
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

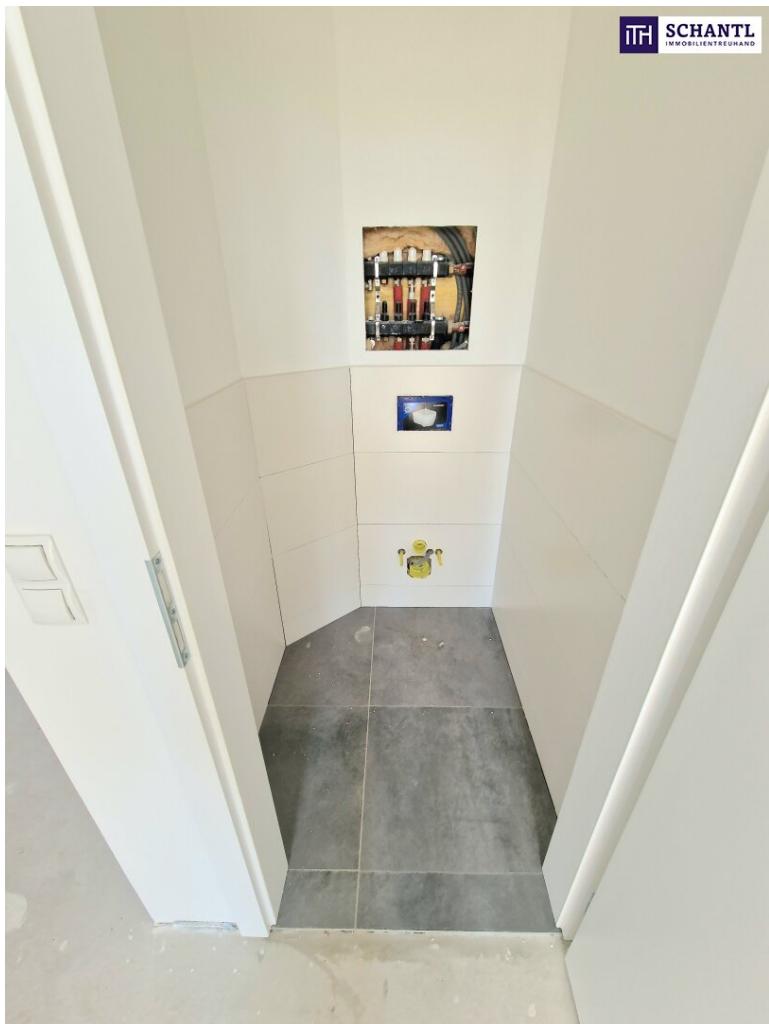
T +43 664 30 7000 9  
H +436609094554

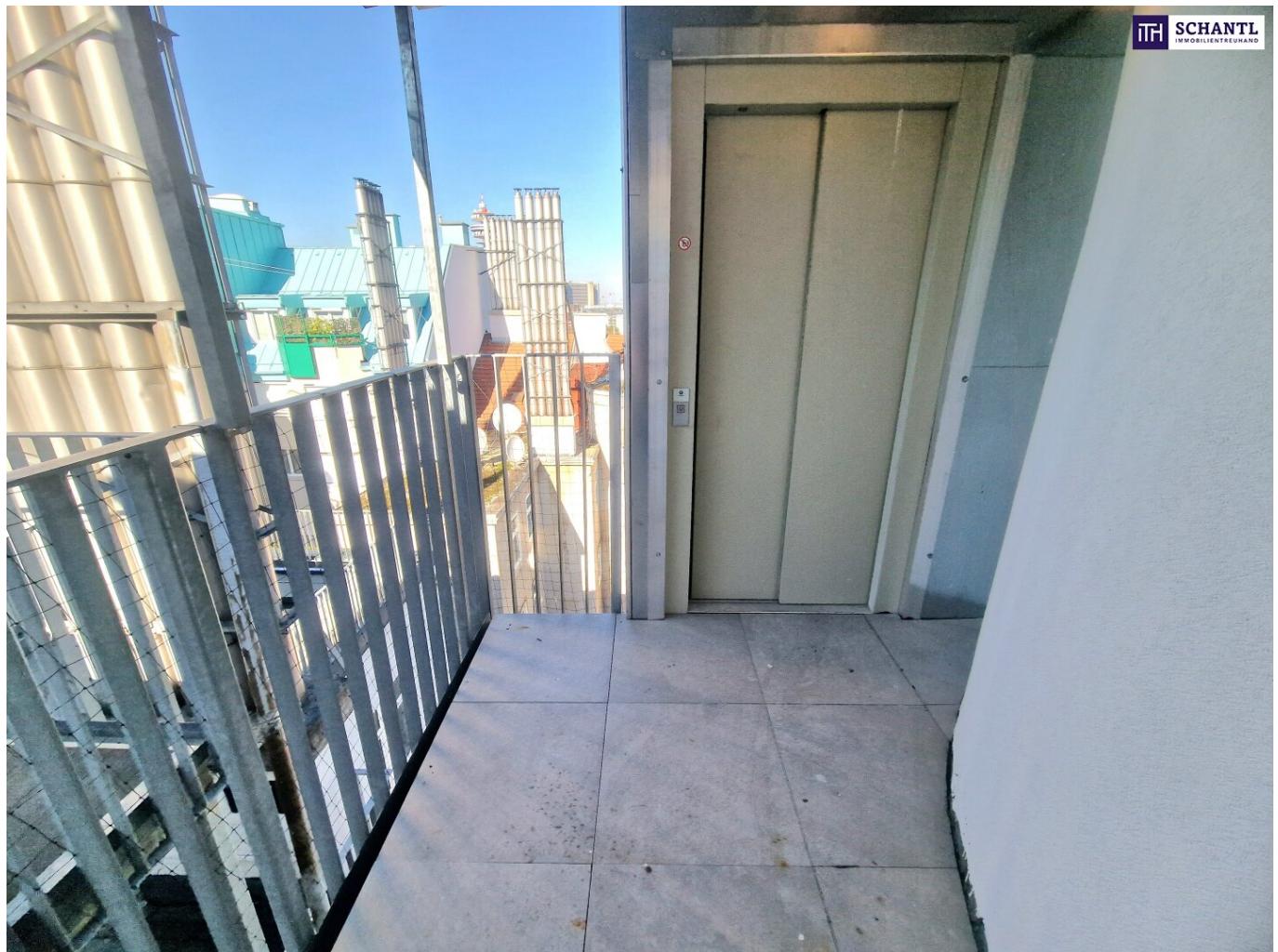
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.











# Objektbeschreibung

## **Licht, Raum & Ausblick – ein Zuhause zum Wohlfühlen**

Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 78,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit hochwertiger Ausstattung.

Der großzügige Wohnbereich ist zentraler Treffpunkt der Wohnung und eröffnet direkten Zugang zu einem ca. 10,67 m<sup>2</sup> 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
- 10,67 m<sup>2</sup> 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: 469.000 € schlüsselfertig**

**Wohnfläche 78,26 m<sup>2</sup> + 10,67 m<sup>2</sup> 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](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 <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