

**Preisreduziert! Urbaner Wohnraum im Dachgeschoss – 3  
Zimmer & großzügige Freifläche - Überzeugen Sie sich  
selbst von dieser Immobilie!**



**Objektnummer: 291448**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erlachgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,67 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,36 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	469.000,00 €
Betriebskosten:	182,98 €
USt.:	18,30 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marlies Sprinzl**

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a

8041 Graz

T +43 664 3

H +4366090

Gerne stehen

Verfügung.







**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - Die Wohnung befindet sich im ersten Dachgeschoss und wird im Sommer 2025 schlüsselfertig übergeben

Auf rund **77,67 m² Wohnfläche** eröffnet sich Ihnen ein stilvolles Wohnkonzept mit optimaler Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung.

Ein **großzügiges Wohnzimmer** bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur ca. **35 m² großen Terrasse**, die sich ruhig und sonnig zum Innenhof orientiert – ideal für entspannte Stunden im Freien, Grillabende oder als grüne Oase mitten in der Stadt.

Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Das **moderne Badezimmer** ist mit einer **komfortablen Badewanne** ausgestattet – ein Ort zum Wohlfühlen und Entspannen. Ebenso verfügt die Wohnung über ein separates WC.

Die Wohnung wird mit einem **Eichenholzparkettboden** ausgestattet, der in Kombination mit der **komfortablen Fußbodenheizung** für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Eine **effiziente Luftwärmepumpe** übernimmt die Beheizung der Wohnung und an heißen Tagen sorgt die integrierte **Klimaanlage** für ein kühles, angenehmes Raumklima.

### Ausstattungsdetails im Überblick:

- Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zur hofseitigen Terrasse
- 35 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: 469.000 € schlüsselfertig**

**Wohnfläche 77,67 m<sup>2</sup> + 35,79 m<sup>2</sup> Terrasse**

*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