

**Hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia –  
Stilvoller Wohnkomfort in ruhiger Lage + Top-Anbindung +  
effizienter Heiztechnik**



**Objektnummer: 291446**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Haberlgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,14 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 52,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	299.400,00 €
Betriebskosten:	121,82 €
USt.:	12,18 €
Provisionsangabe:	

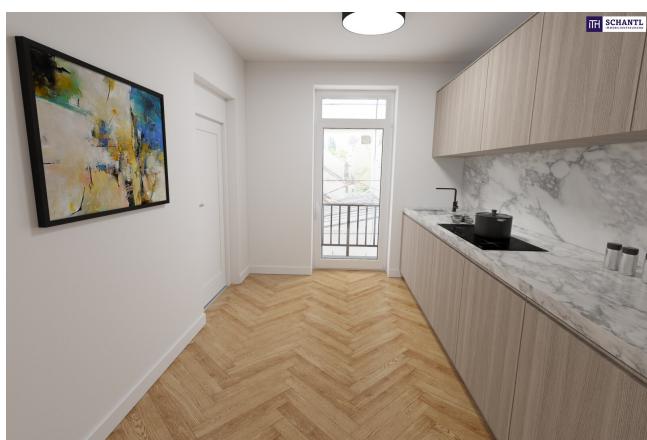
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

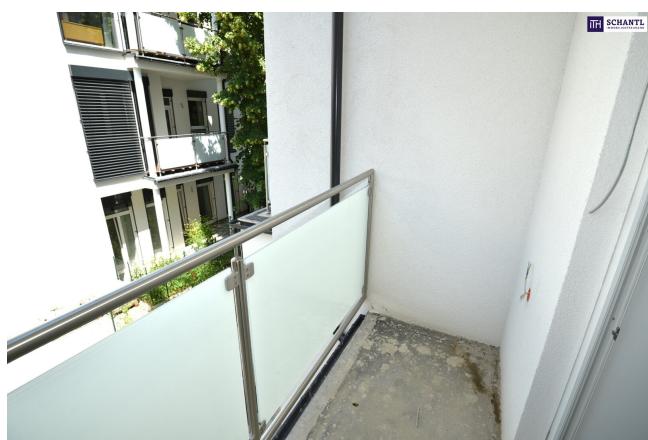
## Ihr Ansprechpartner

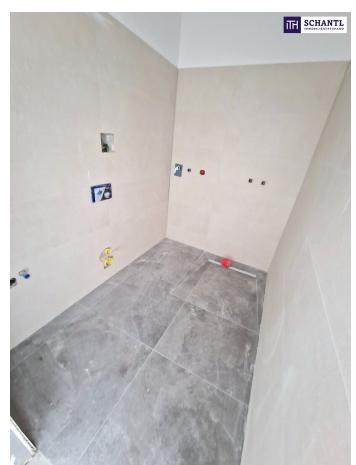
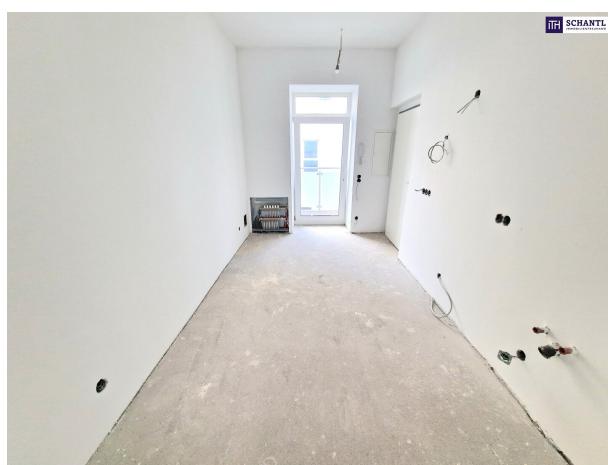
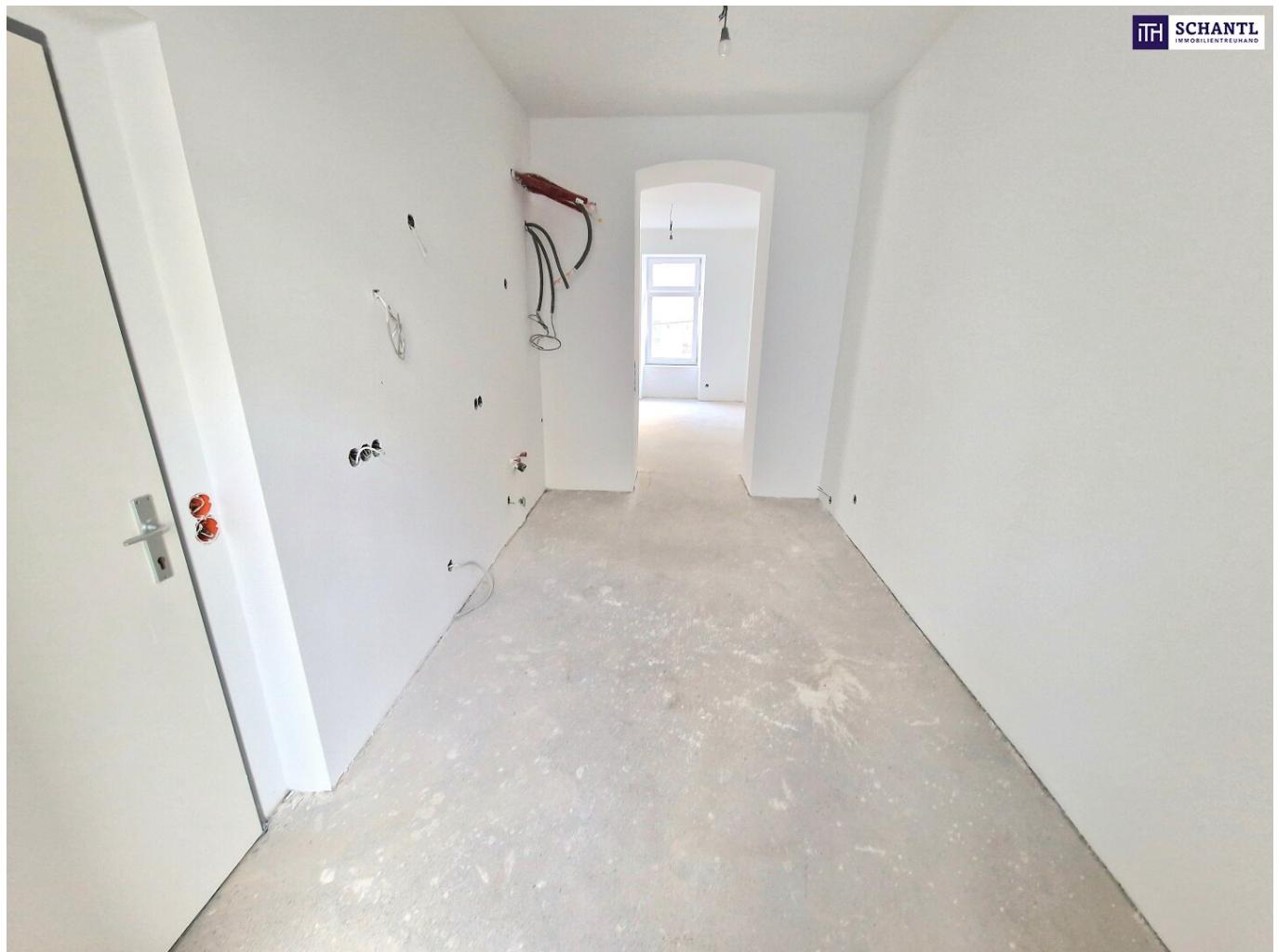


**Marlies Sprinzl**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

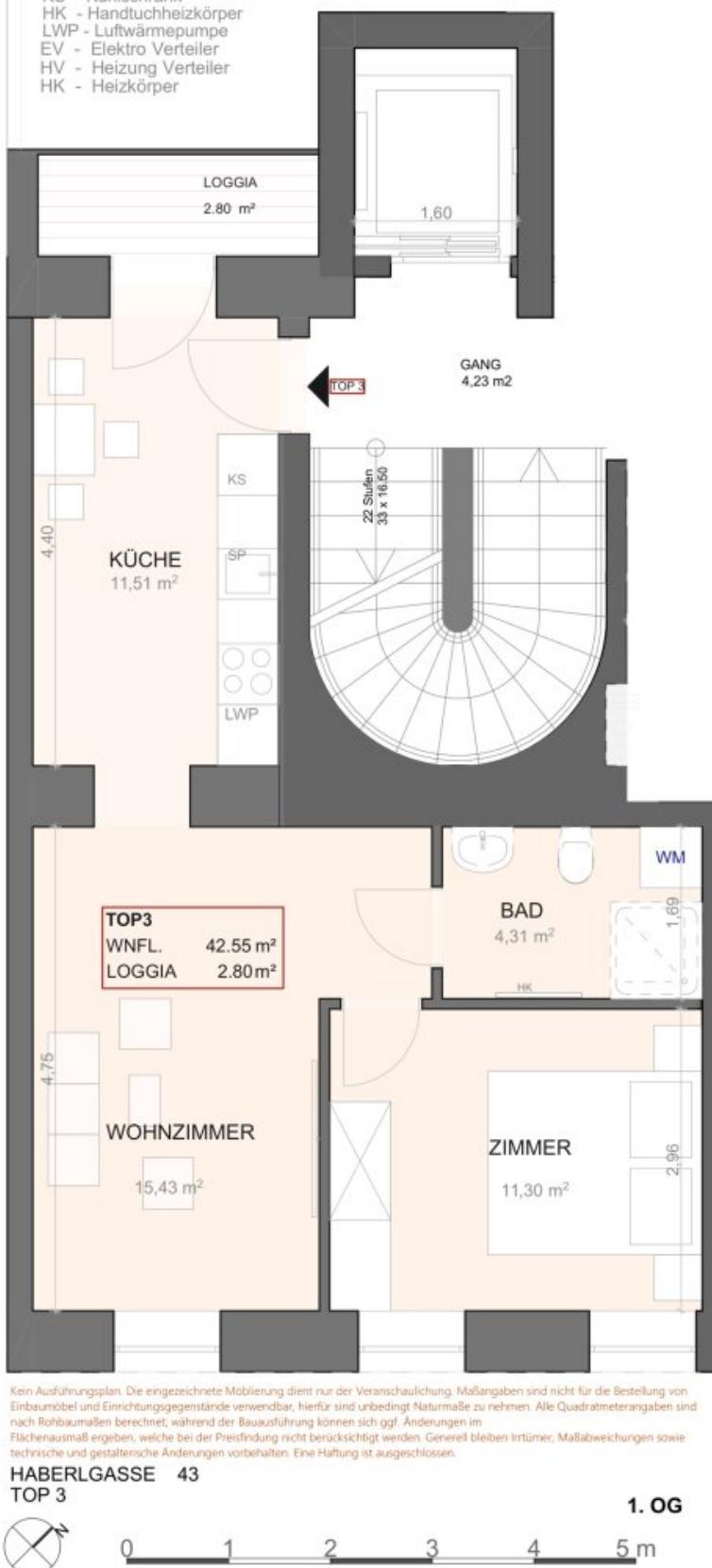








SP - Spüle  
 WM - Waschmaschine  
 GS - Geschirrspüler  
 KS - Kühlschrank  
 HK - Handtuchheizkörper  
 LWP - Luftwärmepumpe  
 EV - Elektro Verteiler  
 HV - Heizung Verteiler  
 HK - Heizkörper



# Objektbeschreibung

## Ankommen & Wohlfühlen – Hochwertig sanierte Wohnung mit Loggia in bester Lage Ottakrings

In einer ruhigen Seitengasse des aufstrebenden 16. Bezirks befindet sich diese hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung im **zweiten Stock eines gepflegten Wohnhauses mit Lift**. Auf rund **44 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das Funktionalität und modernes Design auf elegante Weise verbindet.

Die lichtdurchfluteten Räume schaffen ein angenehmes Wohnumbiente, während **hochwertige Materialien und eine stilvolle Ausstattung** für ein gehobenes Wohngefühl sorgen. Besonders hervorzuheben ist die **gemütliche Loggia**, die Ihnen einen privaten Rückzugsort im Freien bietet

Ob als charmantes Eigenheim oder als wertbeständige Kapitalanlage – diese Wohnung steht für nachhaltige Lebensqualität in urbaner Lage mit bester Infrastruktur.

### Highlights auf einen Blick:

- **Vollsaniert & sofort bezugsfertig** – modernes Design & hochwertige Materialien
- **Sonnige Loggia** – Ihr persönlicher Freiraum mitten in der Stadt und hofseitig ausgerichtet
- **Wohnkomfort pur** – Parkettboden, elegante Fliesen & Fußbodenheizung
- **Effiziente Haustechnik** – umweltfreundliche Luftwärmepumpe
- **Barriereärmer Zugang** – Personenaufzug bis zur Wohnungstür

**Kaufpreis: 299.400 €**

**Wohnfläche ca. 44 m<sup>2</sup>**

Ein ideales Zuhause für Singles, Paare oder als smarte Kapitalanlage. Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin – diese Gelegenheit sollten Sie nicht verpassen!

*Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen wie die Bau- und Ausstattungsbeschreibung zur Verfügung.*

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 <750m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap