

## Exklusives Design-Loft mit einer Dachterrasse, Klimaanlage & Weitblick in Ruhelage



Objektnummer: 291572

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Gatterholzgasse                  |
| Art:                          | Wohnung - Terrassenwohnung       |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1120 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2008                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 56,18 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 73,43 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 1                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 2                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 79,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,27                           |
| Kaufpreis:                    | 340.000,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 4.630,26 €                       |
| Betriebskosten:               | 144,38 €                         |
| USt.:                         | 18,28 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

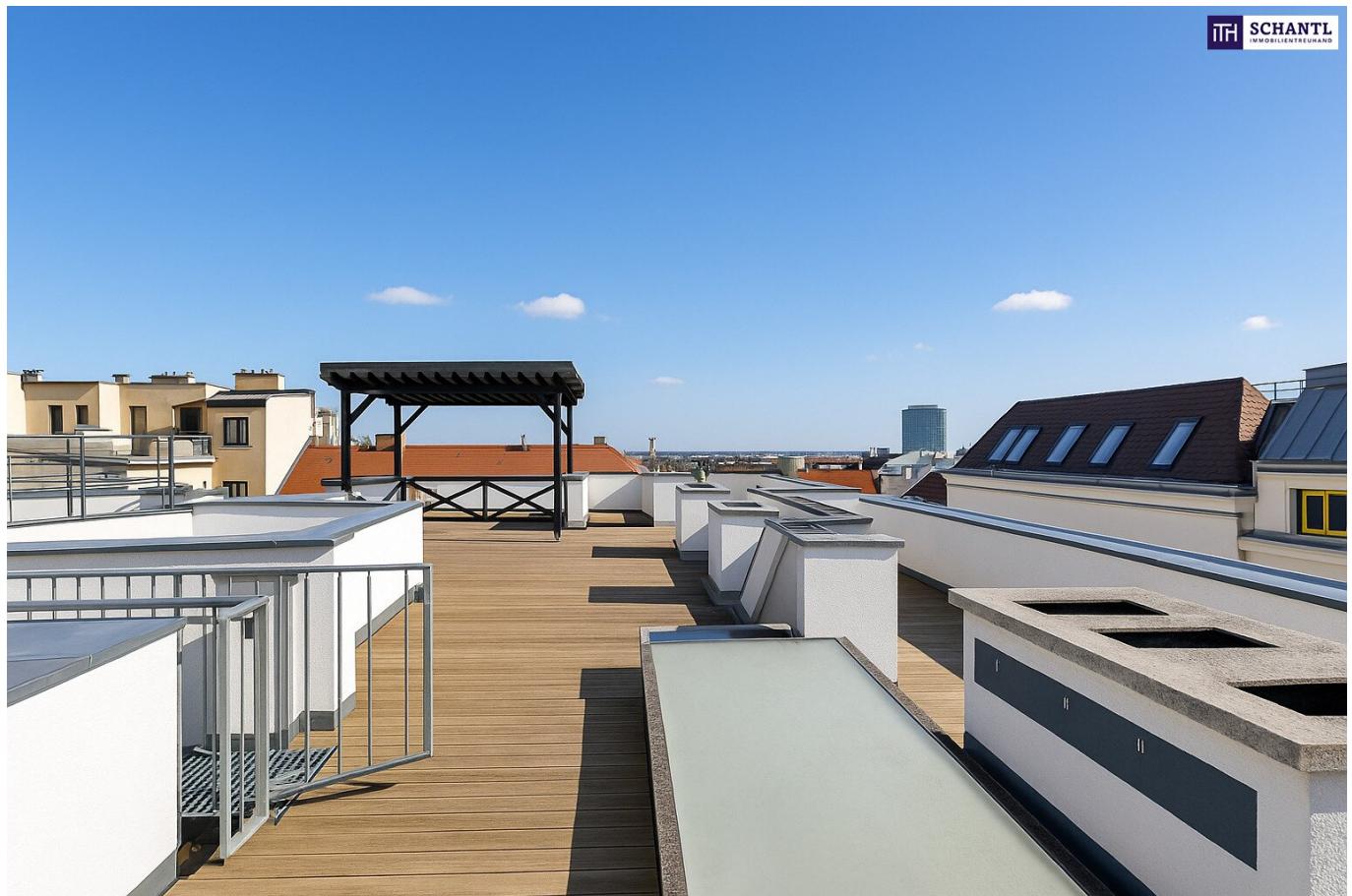
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Hanna Herzenstein**

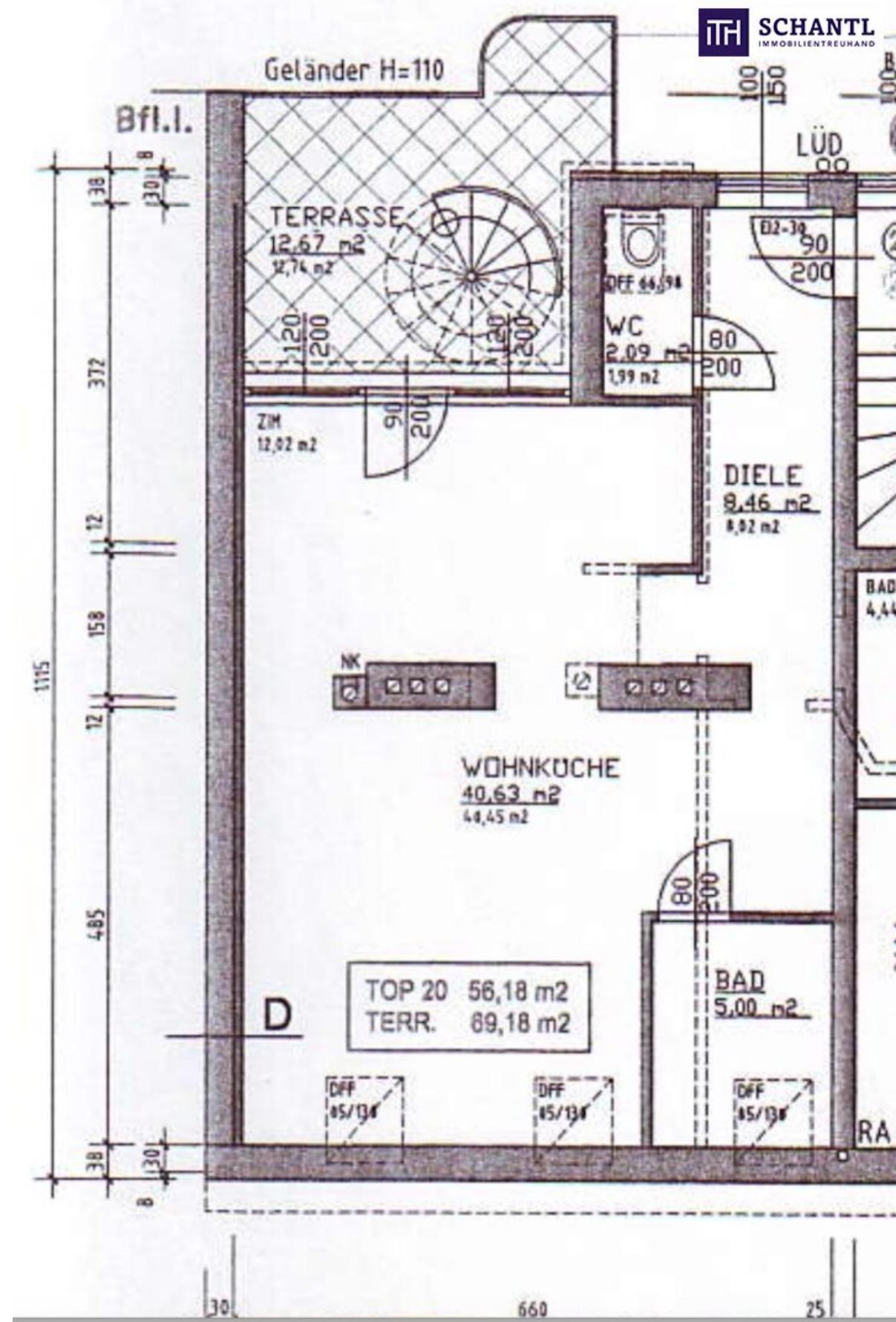
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH











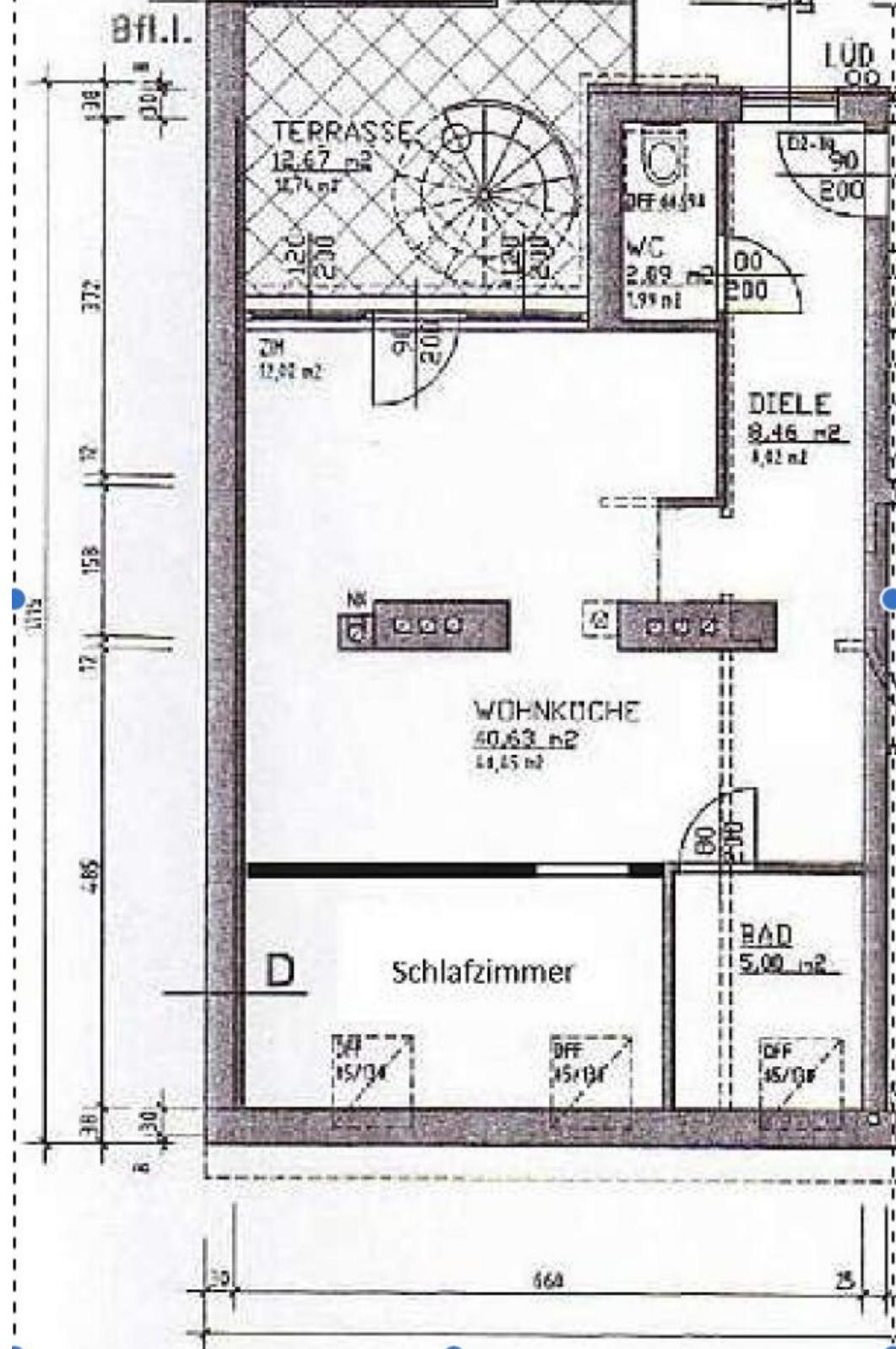
## 2-Zimmer Variante



SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND

TOP 20 56,18 m<sup>2</sup>  
TERR. 89,18 m<sup>2</sup>

Geländer H=110



# Objektbeschreibung

## Exklusives Design-Loft mit einer Dachterrasse, Klimaanlage & Weitblick in Ruhelage

Ob als stilvoller Wohnsitz oder wertbeständige Anlage – dieses außergewöhnliche Dachgeschoss-Loft vereint beeindruckenden Weitblick und absolute Ruhelage in unmittelbarer Nähe zum Schloss Schönbrunn.

Der loftartige Wohnbereich besticht durch großzügige Fensterfronten, die den Raum mit Licht durchfluten und den Blick in den begrünten Innenhof öffnen – ruhig, privat und elegant. Die moderne Küche fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein, ergänzt durch ein stilvolles Badezimmer und ein separates WC.

**Das Highlight: Zwei weitläufige Terrassen** mit insgesamt rund **69 m<sup>2</sup>** – eine davon direkt an den Wohnraum angeschlossen, die zweite mit herrlichem Fernblick über Wien.

Für Komfort an heißen Sommertagen sorgt die Klimaanlage, der Lift führt direkt vor die Wohnungstür – barrierefrei und bequem. Die Wohnung wurde nie vermietet und nur gelegentlich bewohnt. Der Balkon wird demnächst saniert.

### Fakten im Überblick

- Wohnfläche: ca. **56,18 m<sup>2</sup>**
- **2 Terrassen** mit gesamt ca. **69,18 m<sup>2</sup>**
- Großzügiger, lichtdurchfluteter **Loft-Grundriss** (Teilung in 2 kleine Zimmer wäre möglich)
- **Klimaanlage**, moderne Küche, stilvolles Bad, separates WC
- **Ruhige Innenhoflage**
- **Lift bis vor die Wohnungstür**
- **Toplage**
- **Schlosspark & Schönbrunner Bad** in Gehdistanz
- **Baujahr 2008**, Balkon-Sanierung geplant

## **Eckdaten:**

- **Wohnfläche:** 56,18 m<sup>2</sup>
- **Terrassenfläche:** 69,18 m<sup>2</sup>
- **Kaufpreis:** € 340.000
- **Bezug:** ab sofort

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

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

- o Grundbucheintrag
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (falls vorhanden) 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!

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 <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <750m  
Post <500m  
Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap