

# Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit optimalem Grundriss in zentraler Lage



ITH SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND

Objektnummer: 291570

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nordbahnstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1960
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	37,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	37,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 94,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,82
Kaufpreis:	257.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	6.945,95 €
Betriebskosten:	85,31 €
USt.:	8,53 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Hanna Herzenstein**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Passauer Platz 6  
1010 Wien

T +43 6643070009  
H +43 6705070265

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

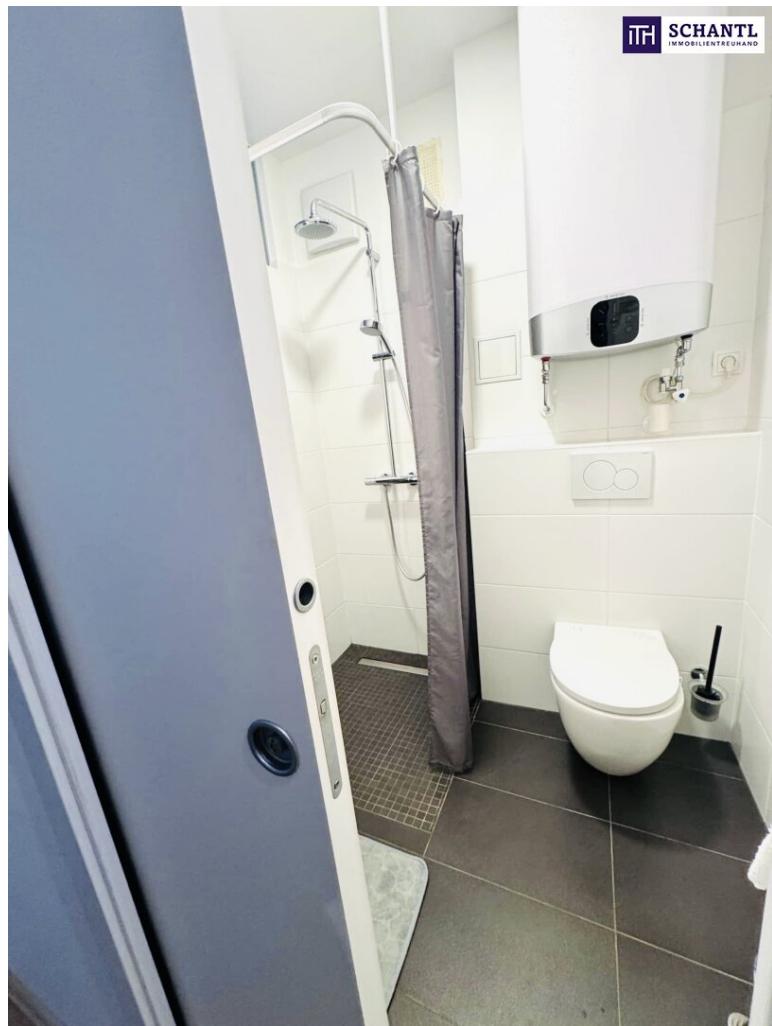
ITB SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND



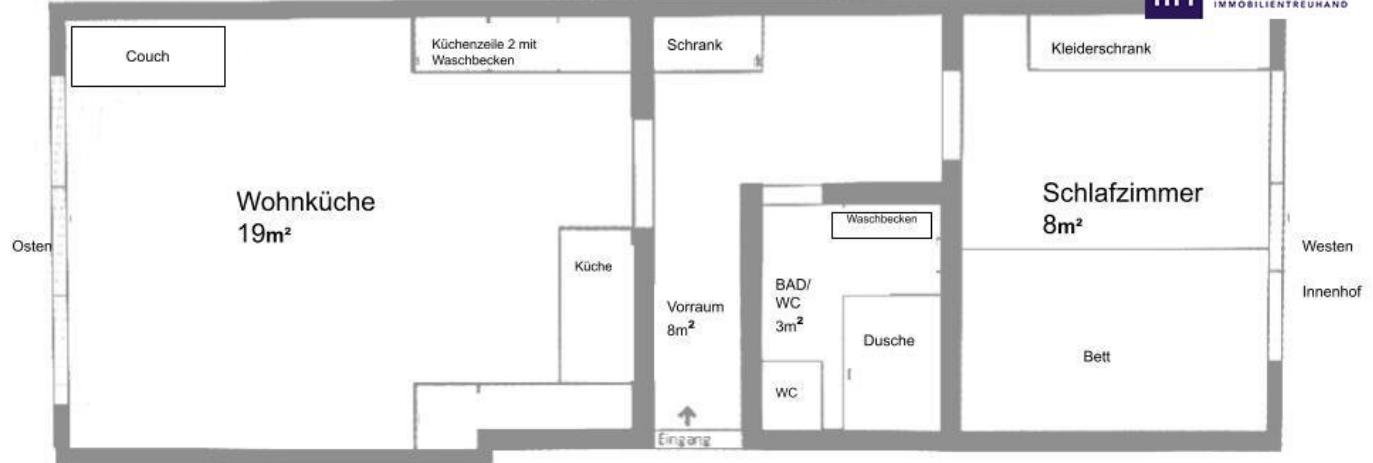












# Objektbeschreibung

## Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit optimalem Grundriss in zentraler Lage

Diese **bezaubernde Wohnung** besticht durch ihre **optimal geschnittenen Räume** und ihre **tolle Lage**. Auf ca. **37 m<sup>2</sup> Wohnfläche** finden Paare oder Einzelpersonen ein **komfortables Zuhause** – mitten in der Stadt und dennoch ruhig.

Das **Stadtzentrum (Schwedenplatz)** erreichen Sie in nur **15 Minuten**, den **Prater** in **5 Minuten** und den **Augarten** in **15 Minuten**.

## Highlights der Wohnung

- **Wohnfläche ca. 37 m<sup>2</sup>** – perfekt aufgeteilt
- **Alle Zimmer zentral begehbar** vom Vorräum (ca. 7 m<sup>2</sup>)
- **Große Wohnküche ca. 19 m<sup>2</sup>**, nach Osten ausgerichtet
- **Schlafzimmer ca. 8 m<sup>2</sup>**, mit westlichem Blick in den ruhigen Innenhof
- **Modernes Badezimmer mit Fußbodenheizung**, Dusche, Waschbecken und WC
- **Einbauküche mit hochwertigen Geräten** (inkl. Kühlschrank & Waschmaschine)
- **Heizung über energieeffiziente Infrarotheizung**
- **Hochparterre, uneinsichtig**
- **Wohnung vor wenigen Jahren komplett saniert**

## Ausstattung & Zustand

Die **Küche** ist **vollständig möbliert** und mit **hochwertigen Geräten** ausgestattet.

Das **Badezimmer** überzeugt mit **Fußbodenheizung** und einer **modernen Ausstattung**.

Die Wohnung befindet sich in einem **sehr guten Zustand** und wurde **kürzlich saniert**.

Das gepflegte **Neubauhaus (Baujahr 1960)** rundet das attraktive Gesamtbild ab.

Einfach **Koffer packen und einziehen!**

Diese Wohnung ist ideal für alle, die ein **modernes, gepflegtes Zuhause in zentraler Lage** suchen.

**Wohnunggröße: ca. 37 m<sup>2</sup> + Kellerabteil ca. 6 m<sup>2</sup>**

**Kaufpreis: EUR 257.000 €**

[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!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap