

**Eleganz im Herzen Hernals \*\*\* 3-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung, Innenhofbalkon & Luftwärmepumpe – in einem generalsanierten Altbauhaus**



**Objektnummer: 291658**

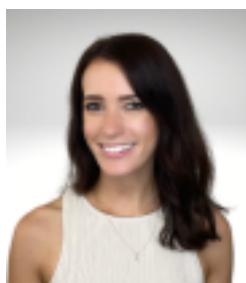
**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Mayssengasse                     |
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1170 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Voll_saniert                     |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 66,18 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 66,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,57                          |
| Kaufpreis:                    | 479.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marlies Sprinzl**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

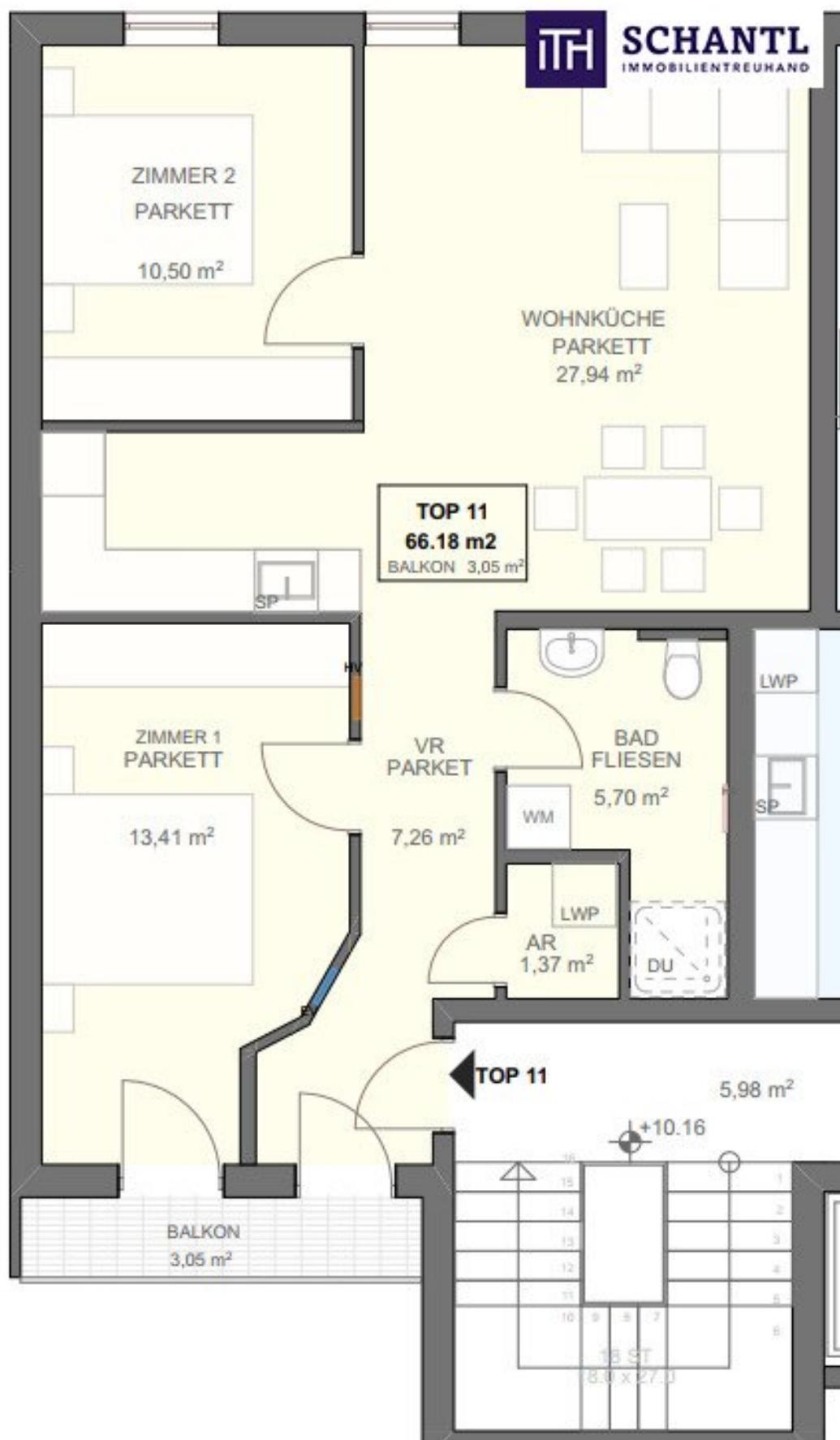








**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND





1m 2m 3m 4m

Kein Ausführungsplan. Die eingezeichnete Möblierung dient nur der Veranschaulichung. Maßangaben sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände verwendbar, hierfür sind unbedingt Naturmaße zu nehmen. Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumaßen berechnet, während der Bauausführung können sich ggf. Änderungen im Flächenmaß ergeben, welche bei der Preissfindung nicht berücksichtigt werden. Generell bleiben Irrtümer, Maßabweichungen sowie technische und gestalterische Änderungen vorbehalten. Eine Haftung ist ausgeschlossen.

### 3. OBERGESCHOSS

**MAYSSENGASSE 27**

WM - Waschmaschine  
SP - Spülbecken  
DU - Dusche  
KS - Kühlschrank  
EV - Elektro Verteiler  
HV - Heizung Verteiler  
LWP - Luftwärmepumpe  
HK - Heizkörper

# Objektbeschreibung

In der begehrten Wohngegend des 17. Bezirks entsteht in der Mayssengasse ein stilvoll revitalisiertes Altbauprojekt, das Wiener Architekturtradition mit modernstem Wohnkomfort verbindet. Das gesamte Haus wird umfassend generalsaniert – von der Fassade über das Stiegenhaus bis zur Haustechnik – und erstrahlt bald in neuem Glanz.

Die Fertigstellung des Projekts erfolgt bereits im Herbst – der ideale Zeitpunkt, um Ihr neues Zuhause in Hernals zu beziehen.

Diese lichtdurchflutete **3-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **3. Liftstock** und ist **barrierefrei erreichbar**.

Der **hofseitige Balkon** bietet einen ruhigen Rückzugsort mitten im urbanen Leben.

Mit einer Wohnfläche von **66,18 m<sup>2</sup>** und einem **3,05 m<sup>2</sup> großen Balkon** überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung.

## Ausstattungshighlights

- **Fußbodenheizung** für behaglichen Wohnkomfort
- **Nachhaltige Luftwärmepumpe** – umweltfreundlich & effizient
- **Hochwertiger Eichenholzparkett** für zeitlose Eleganz
- **Modernes Badezimmer mit Dusche**
- **Großzügiger Wohn-/Essbereich**
- **Zwei Schlafzimmer**
- **Hofseitiger Balkon** mit Zugang vom Vorzimmer und Schlafzimmer
- **Elektrische Außenbeschattung**

**Bezugsfertig ab Herbst 2025** – Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

**Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**Kaufpreis: 479.000- €**

**Wohnfläche: 66,18 m<sup>2</sup> + 3,05 m<sup>2</sup>**

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 <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap