

**Grüner Parkblick in ruhiger Lage + Erstbezug nach  
Sanierung + Hochwertige Ausstattung + ab sofort**



**Objektnummer: 291745**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienbetreuung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Einsiedlergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	75,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	75,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	75,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 130,48 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,17
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	155,51 €
USt.:	21,27 €
Provisionsangabe:	

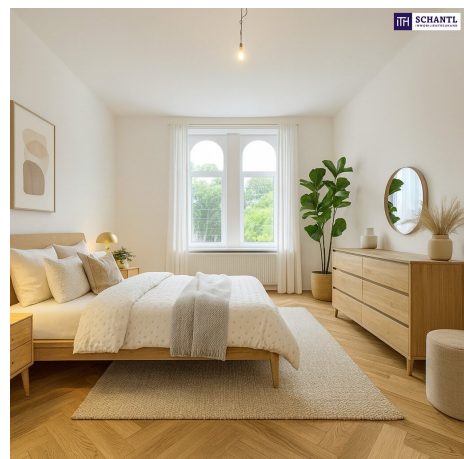
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



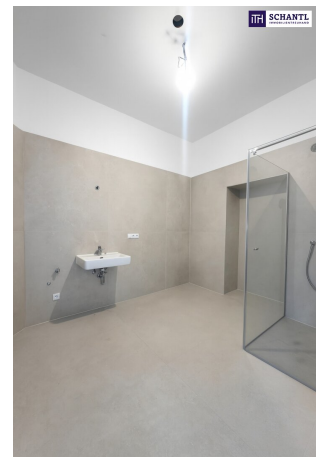
**Magdalena Tiatco-Frank**

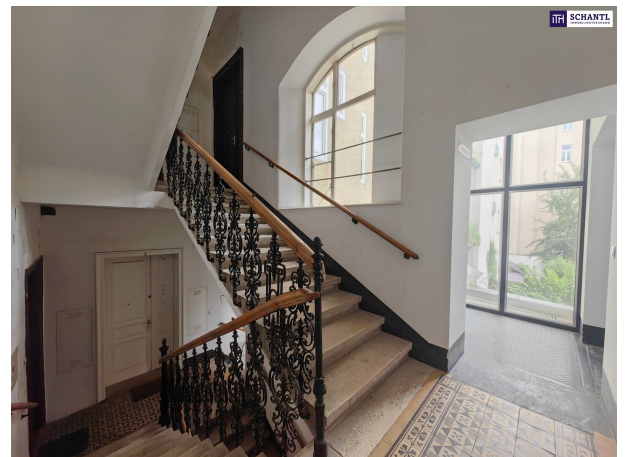
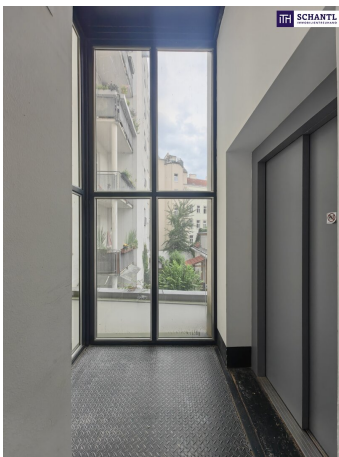
Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH



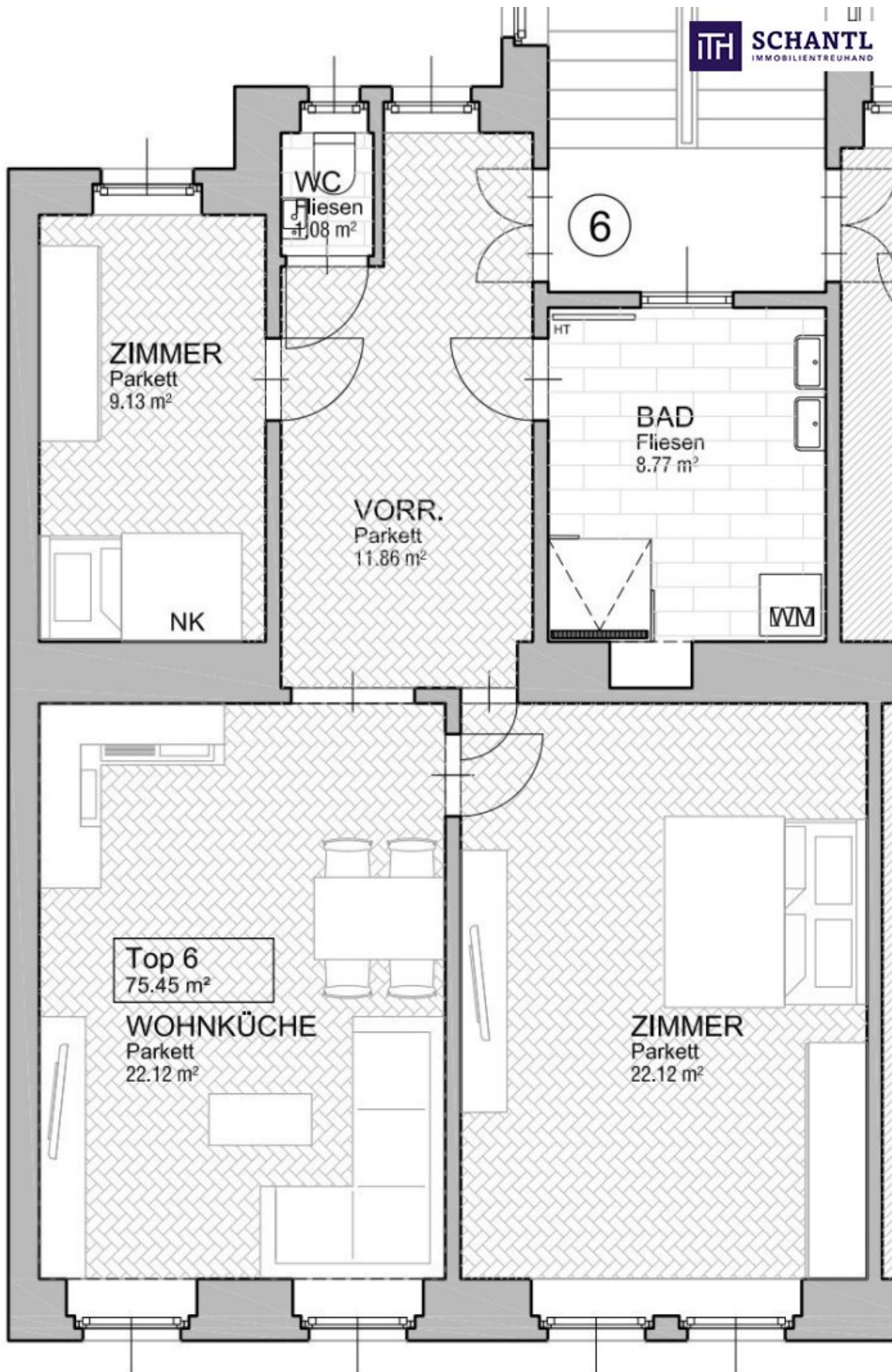












## Objektbeschreibung

Diese beeindruckende Wohnung in 1050 Wien bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Lebensstil und urbaner Anbindung. Auf einer großzügigen Fläche von 75 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein Erstbezug, der keine Wünsche offenlässt. Die Wohnung befindet sich in der 1. Etage und bietet Ihnen nicht nur einen komfortablen Rückzugsort, sondern auch eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die das Wohnen hier so angenehm machen.

Mit drei lichtdurchfluteten Zimmern gestaltet sich die Wohnung äußerst flexibel – ob Sie ein gemütliches Schlafzimmer, ein inspirierendes Arbeitszimmer oder ein einladendes Gästezimmer schaffen möchten, hier haben Sie die Möglichkeit, Ihren persönlichen Stil zu entfalten. Die offene Wohnküche lädt zu geselligen Kochabenden mit Freunden und Familie ein und sorgt für eine einladende Atmosphäre.

Die hochwertige Ausstattung umfasst edlen Parkettboden in den Wohnbereichen und moderne Fliesen in den sanitären Einrichtungen. Die Etagenheizung sorgt für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima, während die Dusche für erfrischende Momente nach einem langen Tag sorgt. Dank Kabel- und Satelliten-TV sind Sie bestens vernetzt und können Ihre Freizeit ganz nach Ihren Wünschen gestalten.

Die Lage könnte nicht besser sein: Mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung sind Sie schnell und unkompliziert in ganz Wien unterwegs. Ob Bus, U-Bahn oder Straßenbahn – die öffentlichen Verkehrsmittel sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. Auch der Bahnhof ist in der Nähe, was Ihnen eine hervorragende Anbindung an das Umland bietet.

Die Umgebung ist ideal für Familien und Personen, die das städtische Leben schätzen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Schulen sind bequem erreichbar. Kindergärten und Universitäten in der Umgebung bieten zudem eine hervorragende Bildungsinfrastruktur. Für den täglichen Bedarf sind Supermärkte und Bäckereien ebenfalls nur einen Katzensprung entfernt.

### Highlights:

- **Erstbezug nach Sanierung**
- **großzügige Raumgestaltung**
- **modernes Badezimmer mit Walk-In Dusche und Waschmaschinenanschluss**
- **einladender Vorraum mit viel Platz für zusätzlichen Stauraum**



- **Parkblick**

- **etc.**

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, eine moderne Wohnung in einer der gefragtesten Lagen Wiens zu erwerben! Der Kaufpreis von 449.000,00 € ist nicht nur eine Investition in Ihre Zukunft, sondern auch in Lebensqualität. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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

- o Grundbuchauszug
- 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!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

**[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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap