

**Eckjuwel mit Erker - Sonnendurchflutet und perfekt angebunden! Entzückende Altbauwohnung + Traumhaft schönes Haus + Perfekte Infrastruktur und Anbindung + Neue Einbauküche! Jetzt zugreifen!**



**Objektnummer: 292520**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klosterneuburger Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	77,78 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	77,78 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 120,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,76
Kaufpreis:	399.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.129,85 €
Betriebskosten:	156,12 €
USt.:	15,61 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

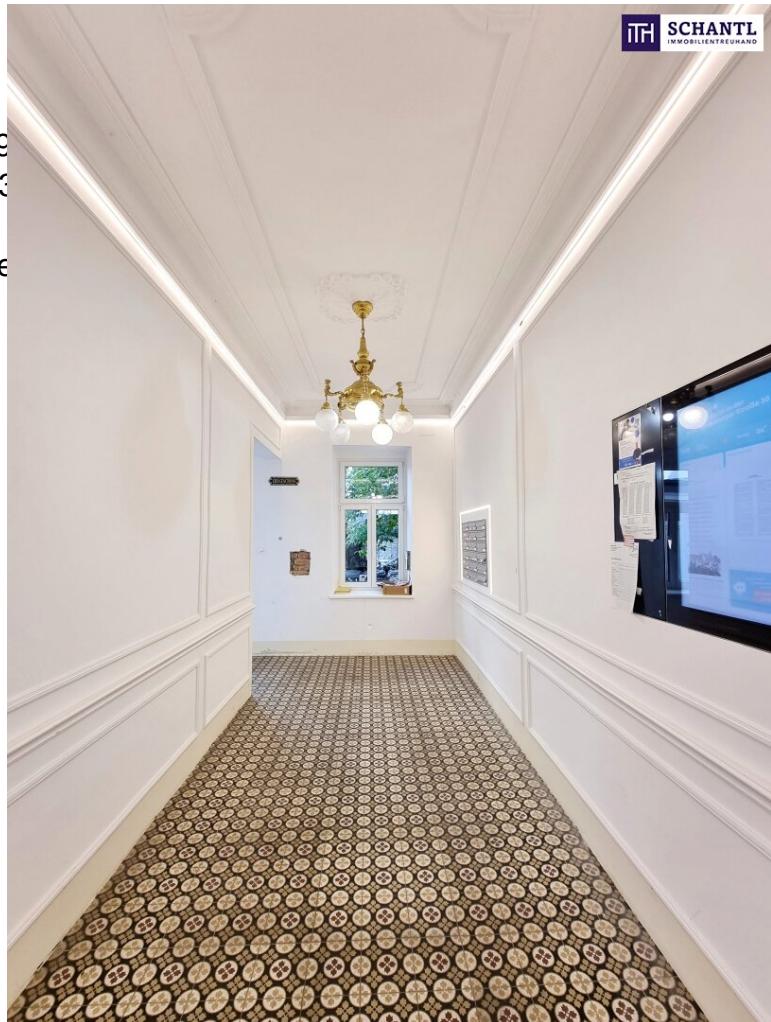
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T 0043 664 3070009  
H 0043 660 4701793

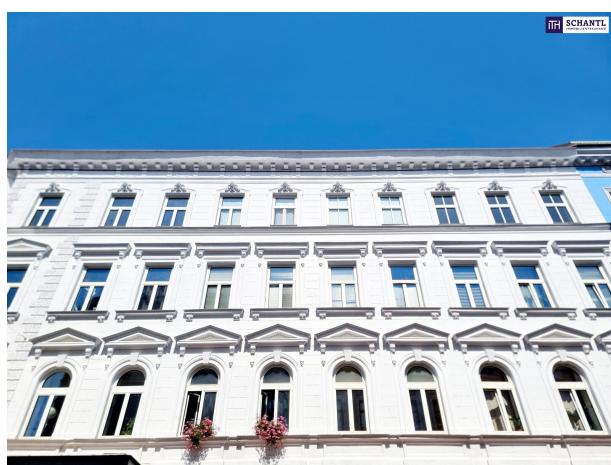
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

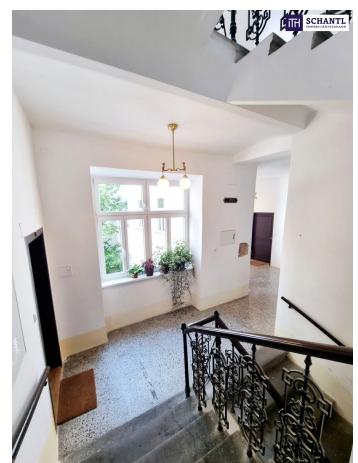
ITI SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND

ermin zur





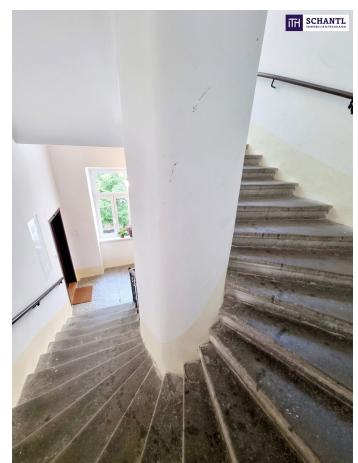
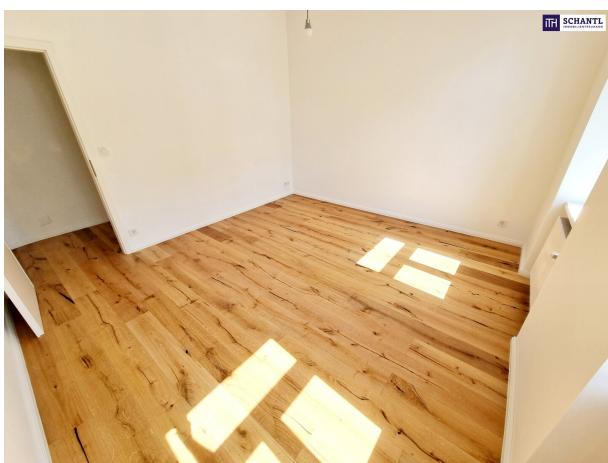




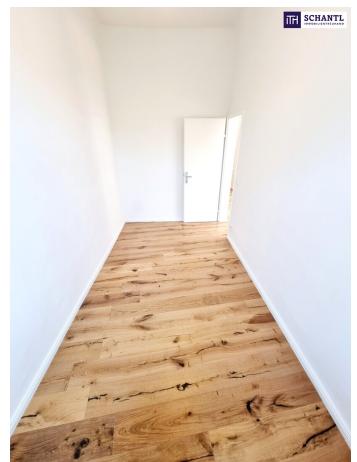


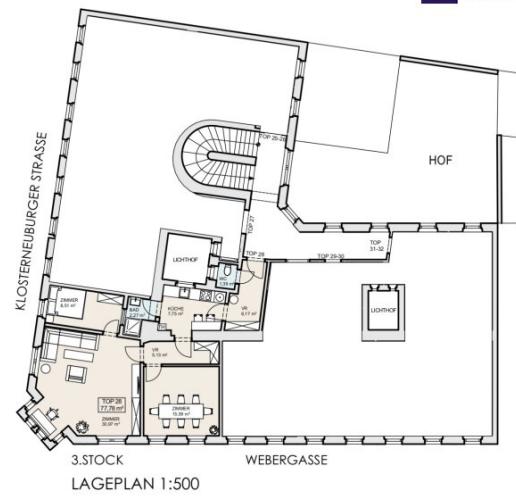
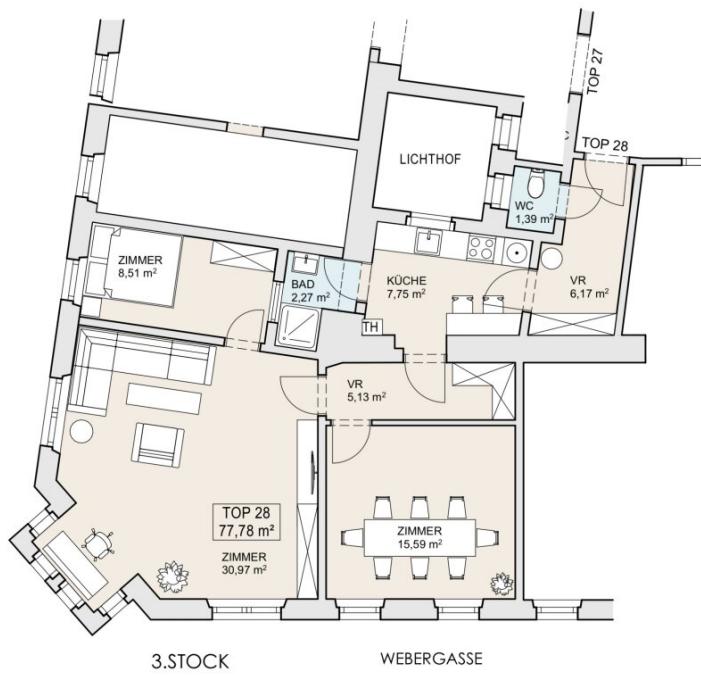












3.STOCK  
TOP 28  
77,78 m<sup>2</sup>  
KLOSTERNEUBURGER STRASSE 30  
1200 WIEN

VORABZUG  
GRUNDRISS 1/100  
N  
0 5 10 m

# **Objektbeschreibung**

## **Alte Mauern, neues Glück!**

**Eckjuwel mit Erker - Sonnendurchflutet und perfekt angebunden! Entzückende Altbauwohnung + Traumhaft schönes Haus + Perfekte Infrastruktur und Anbindung + Neue Einbauküche! Jetzt zugreifen!**

Worauf warten Sie?

## **Hier wohnt der gute Geschmack schon länger!**

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen Vorraum mit Platz für eine Garderobe, eine separate und voll ausgestattete Küche, ein Badezimmer mit Dusche, einen weiteren Vorraum mit Stauraum, 2 getrennt begehbarer Schlafzimmer, sowie das Herzstück der Wohnung, das lichtdurchflutete Wohn-Esszimmer - ein herrliches Eckzimmer mit charmantem Erker und viel Licht.

Schauen Sie sich dieses perfekte Raumkonzept sowie das schöne Altbauhaus an und überzeugen Sie sich selbst!

**Ein Lift wird noch vertraglich gesichert und auf Kosten des Verkäufers in den kommenden 3 Jahren eingebaut!**

Wohnfläche: ca. 77,78m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Kaufpreis: € 399.000.-

Bezug: ab sofort

**Diese Wohnungen haben bereits glückliche, neue Eigentümer: TOP 14, TOP 31-32**

Worauf warten Sie noch? Vereinbaren Sie noch, vereinbaren Sie heute noch einen Termin!

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!

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap