

**Super helle 2,5-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und cooler Lage! Gebraucht aber gut!**



**Objektnummer: 292868**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Pasettistraße                     |
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1200 Wien                         |
| Baujahr:                      | 1900                              |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 55,83 m <sup>2</sup>              |
| Nutzfläche:                   | 59,99 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 2,50                              |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Balkone:                      | 2                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 108,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,23                            |
| Kaufpreis:                    | 210.000,00 €                      |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 3.500,58 €                        |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mark Prettenthaler**

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a















## Objektbeschreibung

**Werfen Sie einen Blick auf dieses feine Objekt und Sie werden Augen machen.**

**Sie treten ein und werden sich zu Hause fühlen! Worauf warten Sie noch?**

In **herrlicher Lage**, in unmittelbarer Nähe zur Brigitta Passage, wurde einem Altbauhaus neues Leben eingehaucht. Angefangen von der neuen **Fassade**, welche sich elegant in das Straßen Ensemble einfügt, bis hin zum neuen **Personenlift**, wird Sie diese Immobilie auf Anhieb überzeugen. Im Dachausbau entstanden neue Wohnflächen, die bereits 2023 fertiggestellt wurden.

Des weiteren wurde eine Gaszentralheizung (mittels Anlagencontracting) eingebaut. Es besteht seitens des Käufers die Verpflichtung sich an diese Hauszentralanlage anzuschließen. Diese Kosten sind im Kaufpreis inkludiert. Details lt. Engie-Wärmeliefervertrag.

**Lassen Sie sich bereits jetzt schon von diesem Projekt überzeugen und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!**

### **TOP 34/35 - Südseitig ausgerichtete 2,5-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen!**

Diese feine Wohnung im 2.OG bietet auf gut **55 m² Wohnfläche** gemütlichen Wohnkomfort. Zwei sonnige Balkone mit gesamt ca. **6 m²** laden zum Entspannen im Freien ein. Das offen gestaltete Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon wird schnell zum Mittelpunkt des Wohnens und Wohlfühlens. Es überzeugt durch eine helle, offene Atmosphäre und einen herrlichen Lichteinfall. Es erwarten Sie zudem ein **gemütliches Schlafzimmer**, ein stilvolles **Badezimmer mit Badewanne**, ein **Gäste-WC** und die **separate Küche**.

Wenn der Einbau der Balkontüren, die Fertigstellung der Balkone und der **verpflichtende Anschluss an die Gas-Zentralheizung** über den Verkäufer erfolgen, betragen die Kosten **€ 17.000.-**

**Das Motto für diese Stadtwohnung lautet: 3, 2, 1 und LOS!**

Wohnfläche: ca. 55,8 m² + 2 Balkone: ca. 8,3 m²

Rücklagen pro Quadratmeter: € 0,70

Betriebskosten pro Quadratmeter: € 2,20 plus 10%

**Kaufpreis: € 210.000.-**



Provision: 3% vom KP zzgl. 20% Ust.

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 <500m

Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap