

**++ ZUKUNFTSVORSORGE++ Top sanierte Wohnung in  
ruhiger Seitengasse + befristet vermietet + Stellplatz**



**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

**Objektnummer: 293913**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Meravigliagasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1888
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	64,11 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	64,11 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	64,11 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 115,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,03
Kaufpreis:	445.000,00 €
Betriebskosten:	104,95 €
USt.:	30,55 €
Provisionsangabe:	

2% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



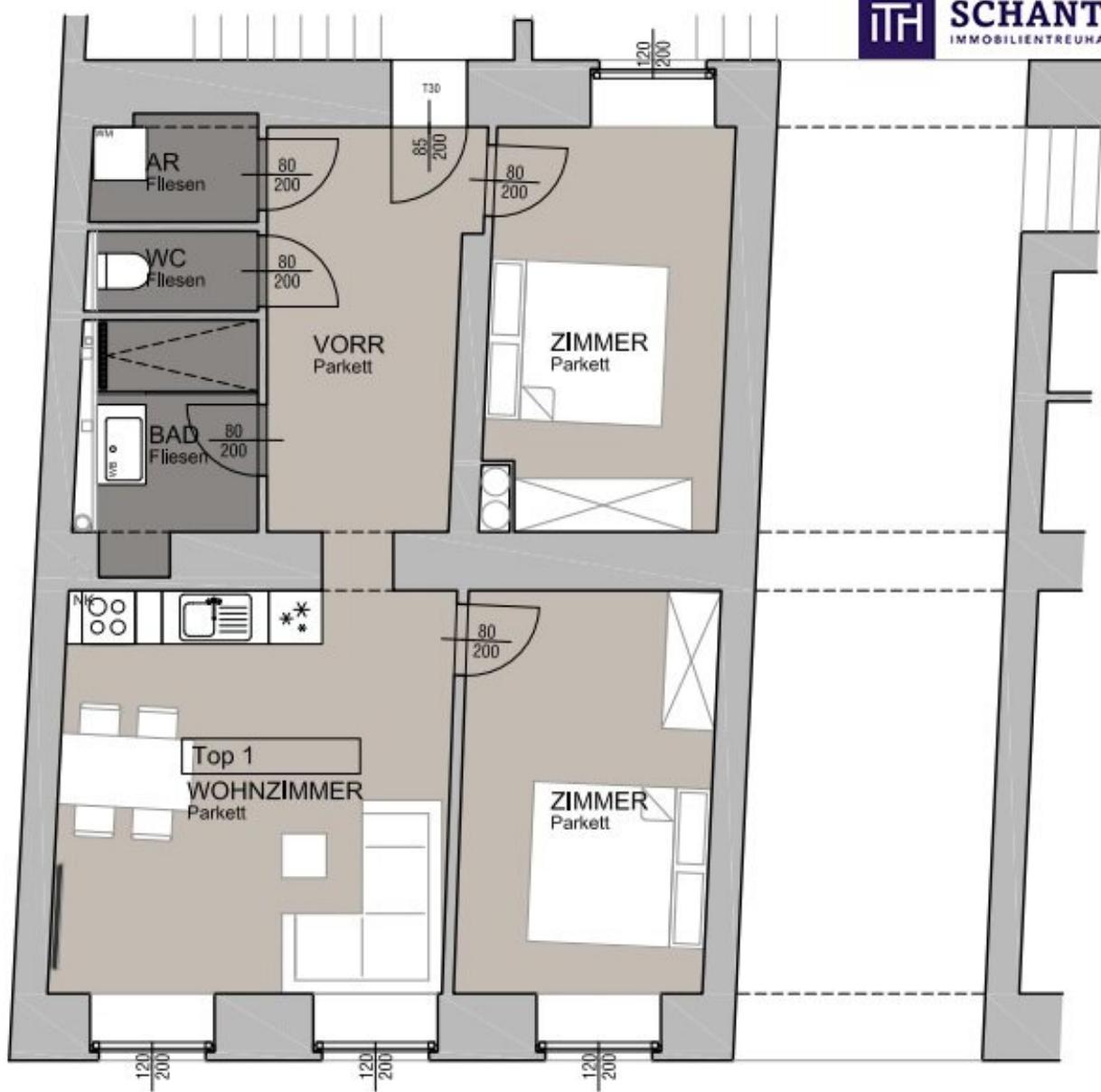
**Magdalena Tiatco-Frank**











# Objektbeschreibung

In einem **sehr gepflegten Haus**, welches sich in einer **ruhigen Seitengasse** zur Gumpendorfer Straße befindet, wird diese **erstklassige Wohnung** zum Verkauf angeboten. Parkettböden, geschmackvolle Badezimmerausstattung, Innentüren im Stil "Alt Wien" und vieles mehr sorgen für ein **angenehmes Wohnambiente**. Hier lässt es sich hervorragend wohnen!

Über einen einladenden und geräumigen Vorraum gelangen Sie in die neu **gestaltete Wohnküche** sowie das **hofseitig gelegene Schlafzimmer**. Das geschmackvolle Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, der praktische Abstellraum sowie das WC befinden sich gleich im Eingangsbereich. Das zweite Schlafzimmer begehen Sie über die Wohnküche. Somit bietet sich die Wohnung ideal Paaren mit dem Wunsch nach mehr Platz, einer Familie mit Kind aber auch einer Wohngemeinschaft an. **Ein Highlight ist der eigene PKW-Stellplatz, welcher exklusiv für Sie zur Verfügung steht!** Hier hat die lästige Parkplatzsuche endlich ein Ende gefunden!

Ihr neues Zuhause befindet sich im **Hochparterre** und ist sowohl straßenseitig als auch hofseitig ausgerichtet.

Auch die Lage in einer ruhigen Seitengasse zur Gumpendorfer Straße wird Sie von diesem Wohnraum überzeugen. Hier sind Sie bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die U-Bahnlinien **U4** und **U6**, die Straßenbahnenlinien 6 und 18 sowie die Buslinie 57A befinden sich direkt ums Eck. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie eine vielfältige Gastronomie sind nur ein Katzensprung entfernt.

**Hier sind die Highlights für Sie noch einmal zusammengefasst:**

- **letzte Sanierung 2022**
- Ruhige Lage
- Perfekte Verkehrsanbindung
- Intelligente Raumgestaltung
- **eigener Garagenplatz**

**Die Wohnung ist derzeit bis Ende 2027 befristet vermietet. Details zum Mietvertrag senden wir Ihnen gerne nach einer schriftlichen Anfrage zu.**

**Kaufpreis: EUR 445.000,-**

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)**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.250m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <250m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap