

**Stilvoll wohnen im sanierten Altbau – klassisch trifft  
moderne – Erstbezug: 2-Zimmer-Wohnraum mit  
Innenhofbalkon + hochwertiger Ausstattung + effizienter  
Luftwärmepumpe**



**Objektnummer: 294363**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mayssengasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	43,36 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 66,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	294.580,00 €
Provisionsangabe:	

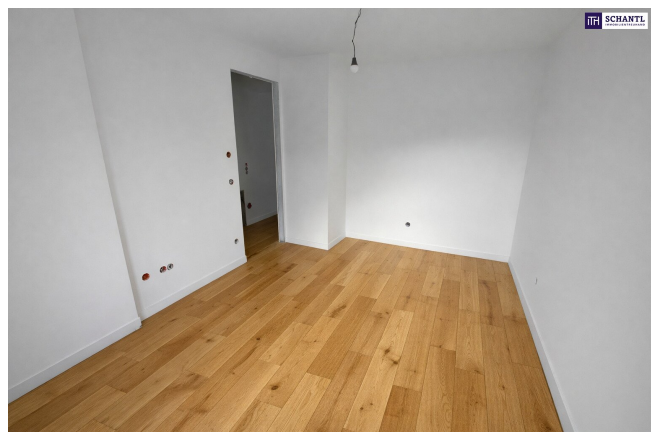
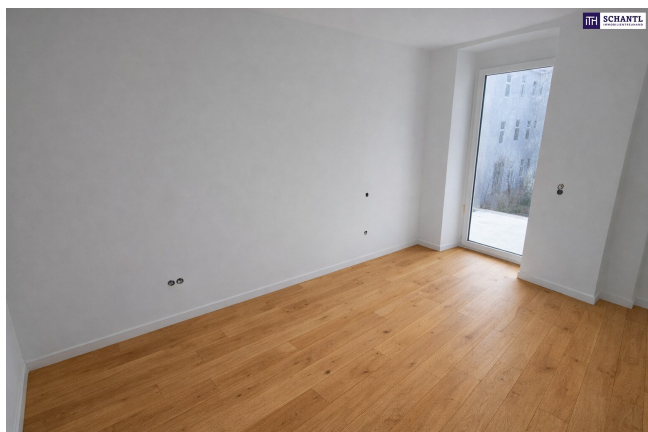
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

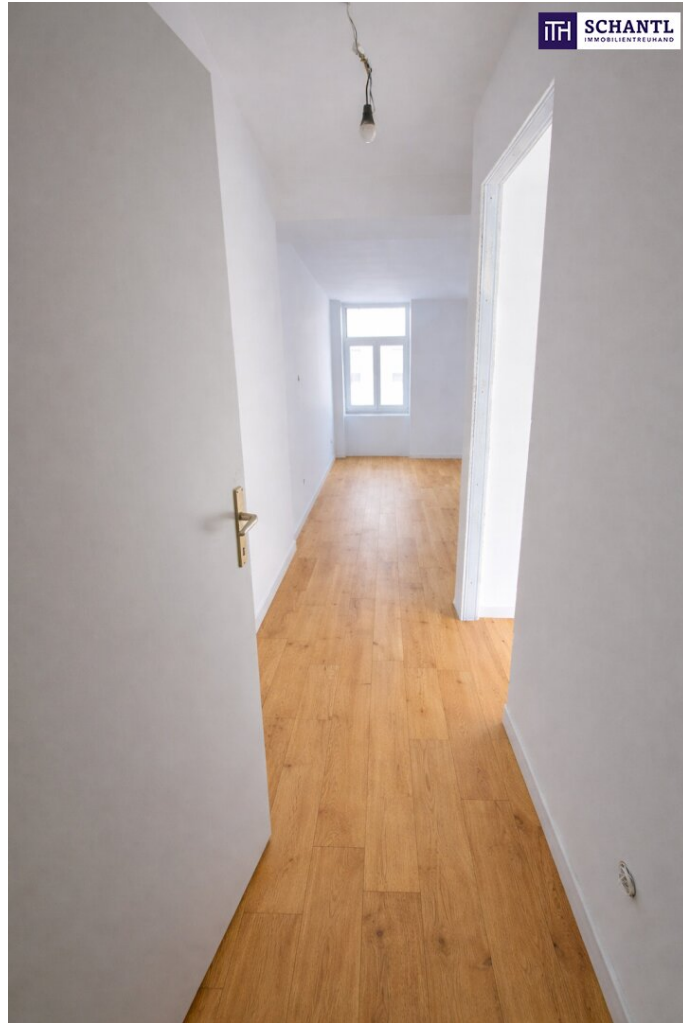


**Marlies Sprinzl**

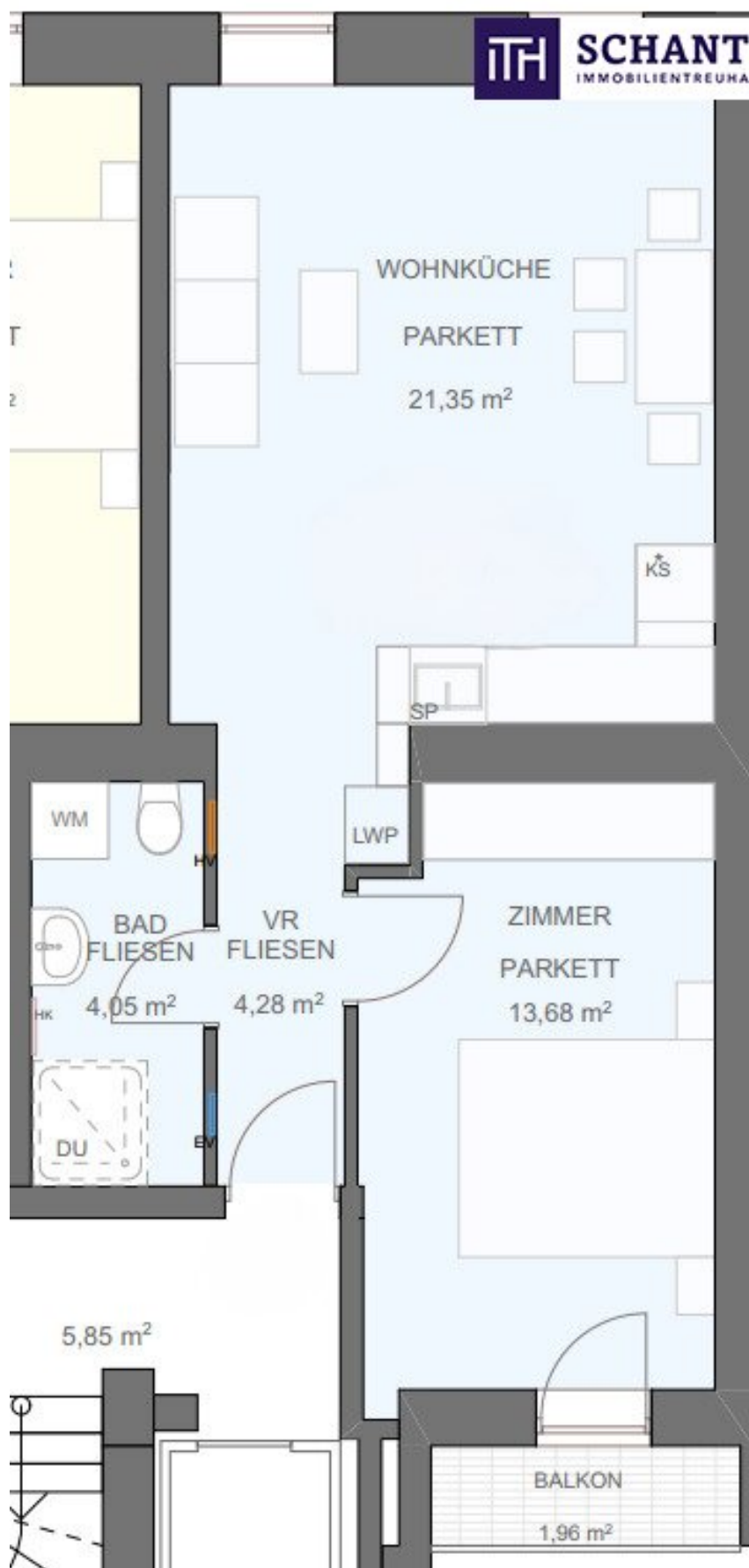
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz











# Objektbeschreibung

## Wohnen mit Charakter & Komfort – stilvoll revitalisiertes Altbauhaus

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Das gesamte Gebäude wird hochwertig revitalisiert und technisch auf den neuesten Stand gebracht. Im Jahr 2025 wurde das Dachgeschoss neu errichtet und erweitert.

Insgesamt entstehen **10 exklusive Wohneinheiten** mit **Wohnflächen zwischen ca. 36 m<sup>2</sup> und 82 m<sup>2</sup>** mit attraktiven **Außenflächen**, die zusätzlichen Freiraum bieten.

Hochwertiger **Eichenholzparkettboden** sowie **Fußbodenheizung in allen Räumen** sorgen für ein behagliches Wohngefühl.

Jede Wohnung ist mit einer **effizienten Luftwärmepumpe** ausgestattet, die nachhaltiges und energieeffizientes Heizen ermöglicht. In den **Dachgeschosswohnungen** sorgen zusätzlich **Klimaanlagen** für angenehme Temperaturen an warmen Sommertagen. **Elektrische Außenbeschattungen** bieten zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.

Das Haus verfügt über **Kellerabteile** und ein **Personenlift wird errichtet**, der einen **barrierefreien Zugang** zu allen Wohnungen ermöglicht.

## Highlights

- **Fußbodenheizung** für behaglichen Wohnkomfort
- **Nachhaltige Luftwärmepumpe** – umweltfreundlich & effizient
- **Hochwertiger Eichenholzparkett** für zeitlose Eleganz
- **Modernes Badezimmer mit Dusche**
- **Hofseitiger Balkon** mit Zugang vom Schlafzimmer

*Aktuell werden **10 Wohnungen** hochwertig und liebevoll saniert.*

*Hier finden Sie **Wohnflächen von 36-82 m<sup>2</sup> + Außenflächen**.*

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

**Kaufpreis: 294.580,- €**

**Wohnfläche 43,36 m<sup>2</sup> + 1,96 m<sup>2</sup> Balkon**

***Bei den Bildern handelt es sich teilweise um Visualisierungen um die Wohnung bezugsfertig darzustellen - wir weisen darauf hin , dass es hier zu kleinen Abweichungen kommen kann***

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