

**Altbauflair trifft modernen Wohnkomfort – Gartenidylle
mitten in der Stadt - überzeugen Sie sich selbst von
diesem 3- Zimmer-Wohntraum**



Objektnummer: 294352

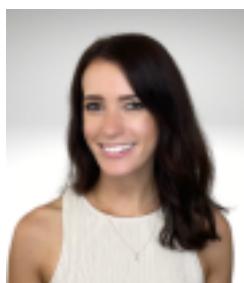
Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Haberlgasse |
| Art: | Wohnung - Erdgeschoß |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1160 Wien,Ottakring |
| Baujahr: | 1900 |
| Zustand: | Teil_vollrenoviert |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 57,50 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Garten: | 9,68 m ² |
| Heizwärmebedarf: | C 52,80 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,10 |
| Kaufpreis: | 399.000,00 € |
| Betriebskosten: | 152,27 € |
| USt.: | 15,23 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

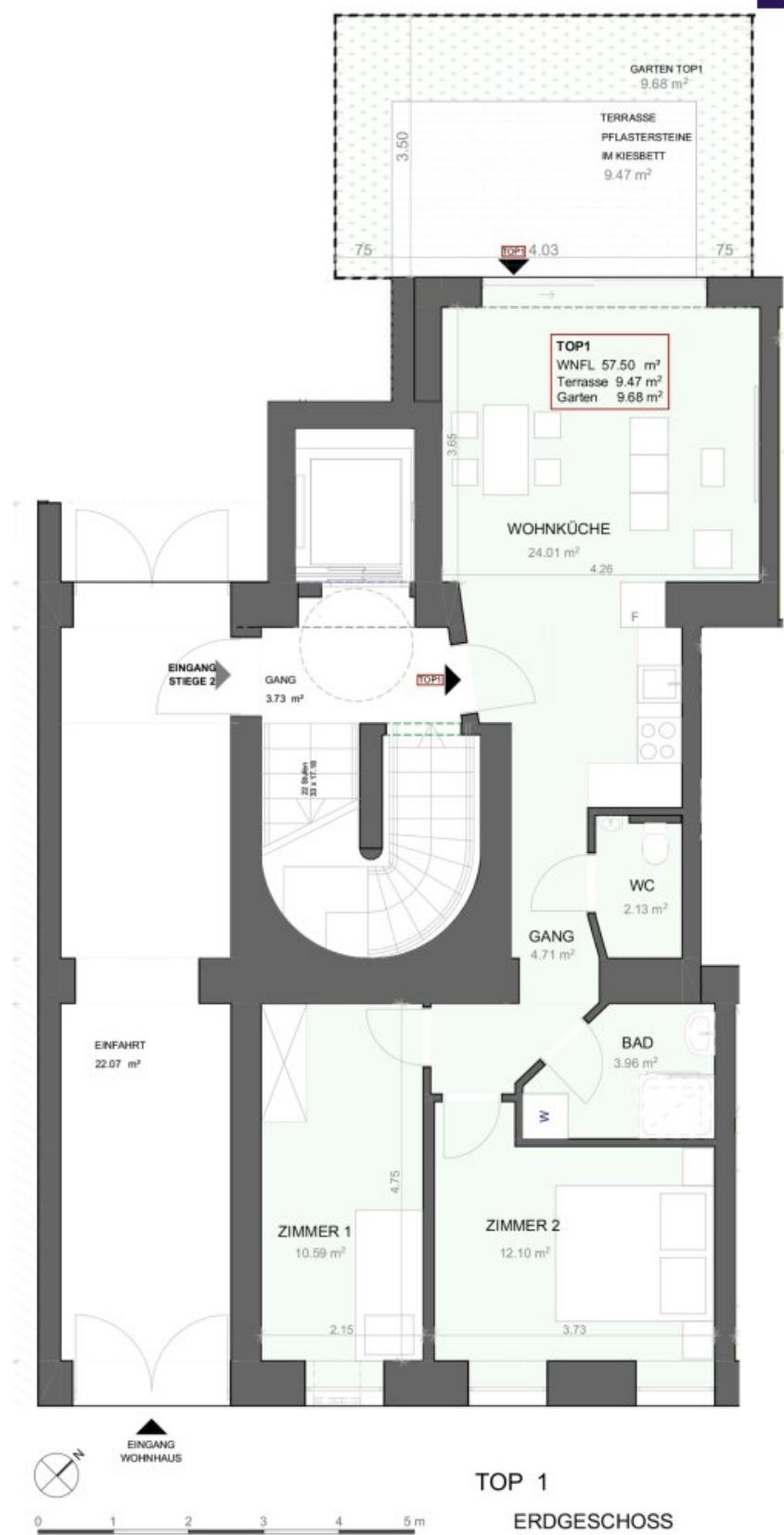


Marlies Sprinzl

Schanti ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a







Objektbeschreibung

Charmante 3-Zimmer-Gartenwohnung im sanierten Altbau – überzeugen Sie sich selbst von dieser tollen Immobilie

In einem stilvoll sanierten Altbau präsentiert sich diese außergewöhnlich schöne 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Terrasse und idyllischem Eigengarten. Die Einheit befindet sich im Erdgeschoss und ist zum ruhigen Innenhof ausgerichtet – ein idealer Rückzugsort mitten in der Stadt. Der charmante Altbau vereint den historischen Flair mit zeitgemäßer Technik und hochwertiger Ausstattung.

Die Wohnung wird im Sommer **schlüsselfertig** übergeben und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die das Besondere suchen.

Highlights der Wohnung

- **Wohnfläche:** ca. 58 m² + 9 m² Terrasse + 10 m² Garten
- **Bezugsfertig:** Sommer 2025
- **Edler Eichenholzparkettboden** in allen Wohnräumen
- **Moderne Luftwärmepumpe** sorgt für effiziente und nachhaltige Heizung
- **Elegantes Badezimmer** mit hochwertiger Dusche und stilvollen Fliesen
- **Mehrfachverglaste Fenster** für ausgezeichnete Wärmedämmung und Ruhekomfort
- **Schlüsselfertige Übergabe im Sommer 2025** – Sie müssen nur noch einziehen

Kaufpreis: 399.000 €

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen wie die Bau- und Ausstattungsbeschreibung zur Verfügung.

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

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 <750m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap