

**Stylish leben über 1070 Wien - 3 Zimmer mit Terrasse und elegantem Charakter!**



**Objektnummer: 294766**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hermannngasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,20 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	97,34 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	1.196.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	12.286,83 €
Provisionsangabe:	

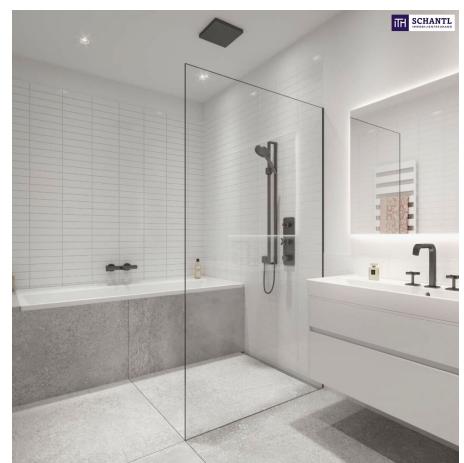
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mark Prettenthaler**

Schanti ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz





**BODEN PARKETT**  
**AUSTRIANWOOD EDELZIELE**  
Französisches Fliesenrill 45° (Chevron)  
Format: 120x300 mm  
Nutzschicht: ca. 4,0 mm  
Eiche Leicht - Elegance  
Oberfläche: geöltes, gebürstet, farbgeölt



**WÄNDE ANSTRICH**  
mineralische Wandfarbe  
Farbe: Reinweiss RAL 9010



**BODEN BAD, WC**  
**PLATTENBELAG FEINSTEINEZUG**  
Saino Ceramica - Fencemento  
Farbe: Grau  
Fugenfarbe = Farbe Fliesen  
Format: 90x60 cm



**ITH SCHANTL**

**KOPFHÄUSE 240/340 1-JET DECKENAUSGLAS/WANDAUSGLAS 1100x1200mm BRAUSEARM 700mm**  
D-POWER-SOLUTIONS  
Verglasung für Dusche  
nur für Dusche



**THERMOSTATMODUL 380/120 UNTERPUTZ FÜR**  
**WANDHAUCHE MIT PLATTE**  
AXOR  
OTTENEO E  
brushed steel  
nur für Dusche



**BRABUSSE 900 m MIT HANDBRAUSE 120 3-JET**  
AXOR  
OTTENEO E  
brushed steel  
nur für Badewanne und  
Dusche



**WANDTHERMOSTAT**  
**PARTY 1000 STABHANDbrause 3-JET**  
MIT  
Black Edition für MP  
Duschset



**SOCKELLEISTE**  
Farbe: Reinweiss RAL 9010  
Höhe: 9,5cm  
Fa. Bauwerk oder gleichwertiges



**TÜRSTOPPER:**  
Formax  
Produkt LB10-RM-BASIC3  
Farbe: PVD satin gold



**WÄNDE BAD, WC**  
**PLATTENBELAG FEINSTEINEZUG**  
XCLUSIVECERAMICA - Color Trend  
Farbe: Grau  
Fugenfarbe = Farbe Fliesen  
Format: 60x120, 3mm  
Distanzhalter versteckt  
Verkleben ca. 50% nur im Spritzbereich; Zargenhoch ca. 2,20m;



**WASCHTRÖSCH WC**  
VILLEROY & BOCH  
Merano 2.0  
400x300x111 mm  
Weiß Alpine



**WASCHTISCH**  
VILLEROY & BOCH  
Merano 2.0  
600x400x110 mm  
Weiß Alpine



**WASCHTISCH**  
VILLEROY & BOCH  
Merano 2.0  
1000x400x110 mm  
Weiß Alpine







# Objektbeschreibung

Blickwinkel ändern bekanntlich Perspektiven.

**Werfen Sie einen Blick auf diesen wunderschönen Dachausbau und Sie werden Augen machen.**

Wenn Sie nach unten schauen, liegt Ihnen die Stadt zu Füßen. Kopf hoch, und der Himmel über Wien ist zum Greifen nah. Genau so und nicht anders präsentiert sich dieses wunderbar angelegte Dachgeschoss mit all seinen Highlights. In dieser großartigen 3-Zimmer-Wohnung erwartet Sie ein zentraler Vorraum mit ausreichend Platz für die Garderobe, ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Fenster, zwei schöne Schlafzimmer mit ca. 18 m<sup>2</sup> und 16 m<sup>2</sup>, ein separates WC mit Handwaschbecken, sowie der lichtdurchflutete, gut 36 m<sup>2</sup> große Wohn-Essbereich, mit Kochgelegenheit und Ausgang zur ca. 8,3 m<sup>2</sup> großen, sonnigen Loggia/Terrasse in Richtung Süden. **Diese Wohnung ist einfach genial!**

FACTS: Die eigene Luftwärmepumpe sorgt für eine effiziente Energieversorgung. Fußbodenheizung, Fußbodenkühlung, Deckenheizung und Deckenkühlung bieten höchsten Wohnkomfort. Die Vorbereitung für eine Klimaanlage wird bauseits errichtet, ebenso ein elektrisches Zutrittssystem und eine Alarmanlage. Die Video-Gegensprechanlage lässt sich bequem per App steuern. Dachflächenfenster mit elektrischen Außenrollen sowie Vertikalverglasungen mit elektrischen Außenjalousien gewährleisten optimalen Sonnenschutz. Die Innentüren sind wahlweise im Alt-Wien-Stil ausgeführt. Hochwertiges Fischgrätparkett und großformatiges Feinsteinzeug prägen das edle Wohnambiente. In Bad und WC sorgen LED-Deckenspots für stimmige Beleuchtung. Die Terrassen sind mit Feinsteinzeug oder Holzdielen ausgestattet.

Wohnfläche: ca. 93,3 m<sup>2</sup> + Loggia/Terrasse: ca. 8,28 m<sup>2</sup> + Kellerabteil

**Kaufpreis: € 1.196.000,-**

**Bezugsfertig:** 14 Monate nach Kauf!

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

**Worauf warten Sie noch? Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!**

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)**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

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

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap