

**Gebraucht aber gut! 2,5-Zimmer im Altbau mit Balkon und  
ca. 30 m<sup>2</sup> Eigengarten. Schnell sein!**



**Objektnummer: 294750**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Adresse                       | Klopsteinplatz               |
| Art:                          | Wohnung                      |
| Land:                         | Österreich                   |
| PLZ/Ort:                      | 1030 Wien, Landstraße        |
| Baujahr:                      | 1900                         |
| Zustand:                      | Gepflegt                     |
| Alter:                        | Altbau                       |
| Wohnfläche:                   | 72,84 m²                     |
| Nutzfläche:                   | 78,70 m²                     |
| Zimmer:                       | 2,50                         |
| Bäder:                        | 1                            |
| WC:                           | 1                            |
| Balkone:                      | 1                            |
| Garten:                       | 29,30 m²                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 121,30 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>F</b> 3,67                |
| Kaufpreis:                    | 449.000,00 €                 |
| Kaufpreis / m²:               | 5.705,21 €                   |
| Betriebskosten:               | 151,31 €                     |
| USt.:                         | 15,13 €                      |
| Provisionsangabe:             |                              |

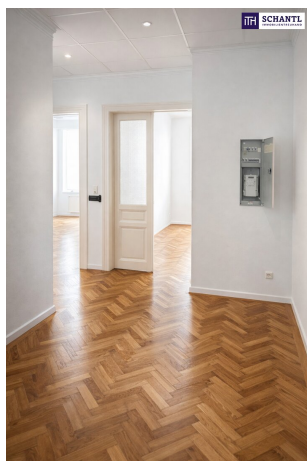
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mark Prettenthaler**













**SCHANTL**  
IMMOBILIENHANDLUNG



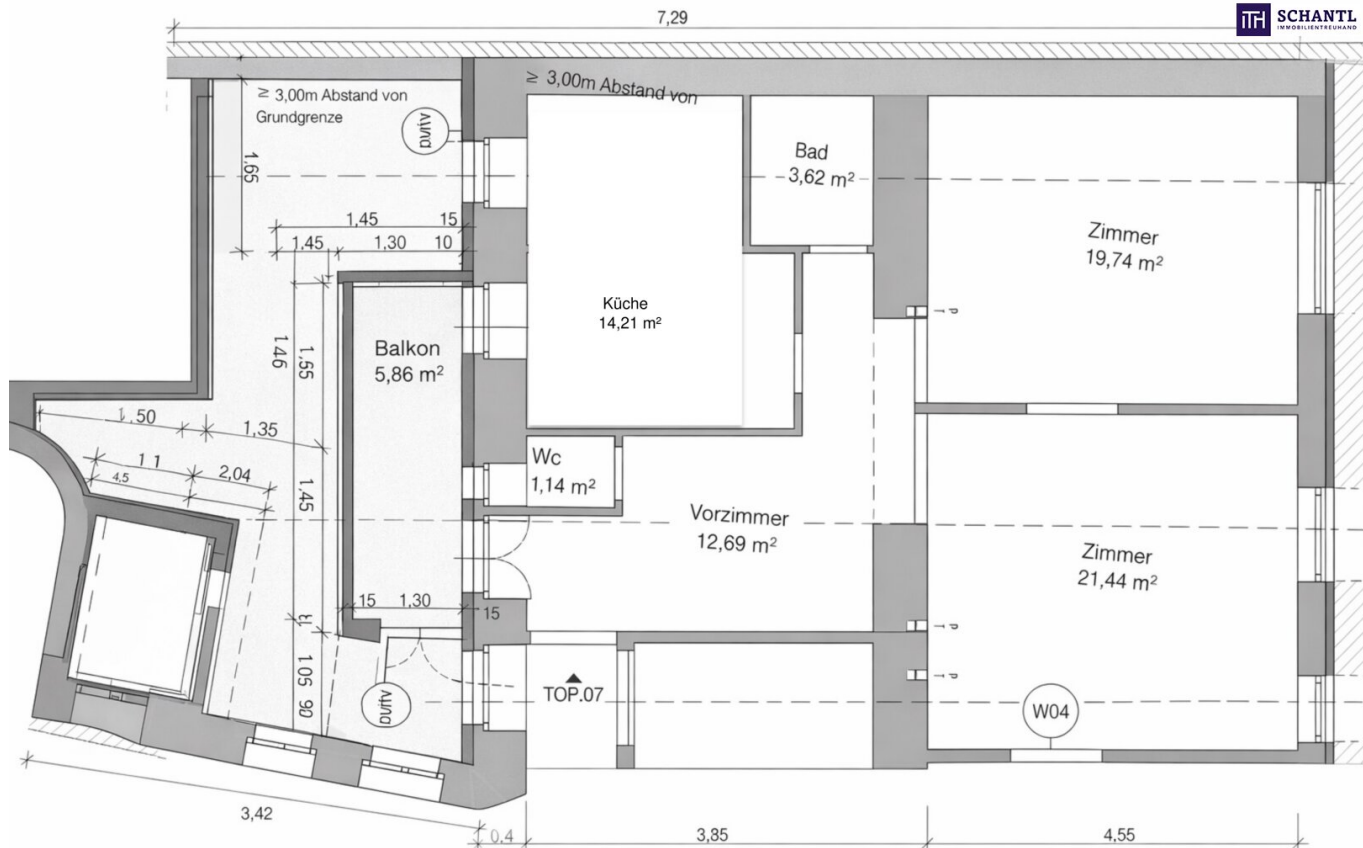
**SCHANTL**  
IMMOBILIENHANDLUNG



**SCHANTL**  
IMMOBILIENHANDLUNG



7,29



## Objektbeschreibung

### **Traumprojekt in der Landstraße - Abheben von der Konkurrenz.....**

Heimkommen! Abschalten! Wohlfühlen! Genießen!

**Werfen Sie einen Blick auf dieses wunderschöne Gründerzeithaus und Sie werden Augen machen.**

In **zentraler Lage** und unmittelbarer Nähe zur Landstraße Hauptstraße, wird im Zuge des Dachausbaus, demnächst einem Stilaltbau neues Leben eingehaucht. Hierbei wird auf den **Erhalt der Altbaulemente viel Wert** gelegt. Angefangen von einer **neu sanierten Fassade**, welche sich stilvoll in das Straßen Ensemble einfügt, über das frisch sanierten Stiegenhaus mit **Personenlift**, wird aus dieser Immobilie ein wahres Schmuckstück.

**Lassen Sie sich bereits jetzt schon von diesem großartigen Projekt mit viel Liebe zum Detail überzeugen und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!**

### **TOP 7 - Ost-Westseitig ausgerichtete 2,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Eigengarten!**

Diese Wohnung beeindruckt mit einem großzügigen Raumangebot. Viel Platz für gemütliche Abende mit Freunden finden Sie in dem über 22 Quadratmeter großen Wohn- Essbereich. Die Küche ist clever in Richtung Innenhof und Eigengarten ausgerichtet. Ein großes Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, eine separate Toilette und der zentrale Vorraum ergänzen das Raumangebot dieser hübschen Wohnung. Von der Küche aus gelangen Sie auf den, ca. 6 Quadratmeter großen Balkon mit Abgang zum 30 m<sup>2</sup> großen Eigengarten.

Der Garten inklusive der Einzäunung, sowie der Balkon werden im Zuge des Verkaufs noch vom Verkäufer errichtet.

Wohnfläche: ca. 72,84 m<sup>2</sup> + Balkon: ca. 5,86 m<sup>2</sup> + Garten: 29,3 m<sup>2</sup> + Kellerabteil

**Kaufpreis: EUR 449.000,-**

Provision: 3% des 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 <500m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <250m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap