

**Neuer Preis! Ruheoase im Grünen! Sonnig. Saniert.  
Einfach super! Erstbezug mit Wohlfühlfaktor! 4 Zimmer + 2  
Balkone + Garagenplatz + Hochwertige Einbauküche! Grün  
wohin das Auge reicht!**



**Objektnummer: 295315**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Adresse                       | Salmannsdorfer Straße        |
| Art:                          | Wohnung                      |
| Land:                         | Österreich                   |
| PLZ/Ort:                      | 1190 Wien                    |
| Baujahr:                      | 1966                         |
| Zustand:                      | Voll_saniert                 |
| Alter:                        | Neubau                       |
| Wohnfläche:                   | 128,19 m²                    |
| Nutzfläche:                   | 140,37 m²                    |
| Zimmer:                       | 4                            |
| Bäder:                        | 1                            |
| WC:                           | 2                            |
| Balkone:                      | 1                            |
| Keller:                       | 4,50 m²                      |
| Heizwärmebedarf:              | <b>E</b> 154,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 2,20                |
| Kaufpreis:                    | 737.000,00 €                 |
| Kaufpreis / m²:               | 5.250,41 €                   |
| Betriebskosten:               | 229,29 €                     |
| USt.:                         | 26,56 €                      |
| Provisionsangabe:             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilien  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T 0043 664 3070009  
H 0043 660 4701793

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur









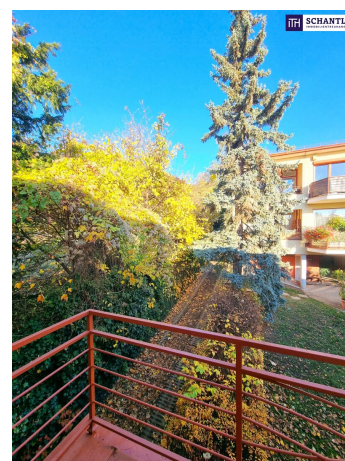


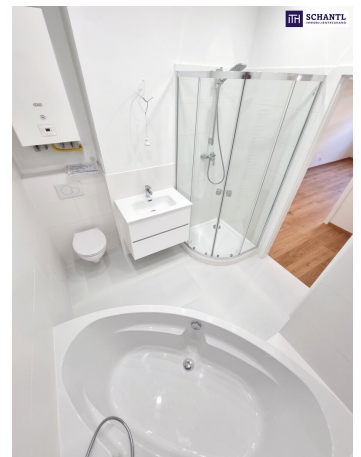




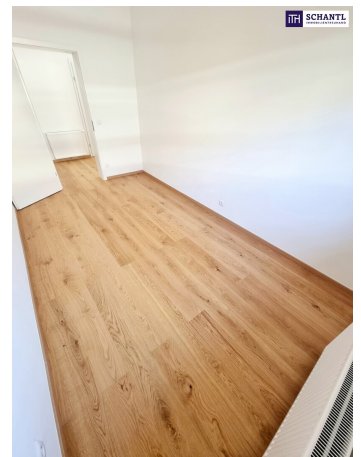
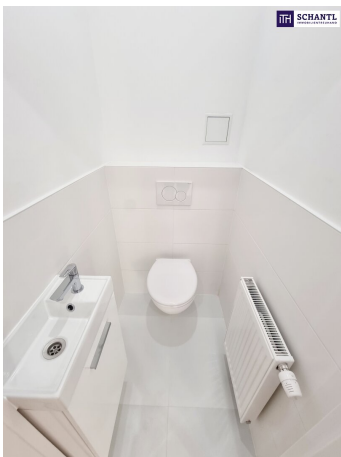
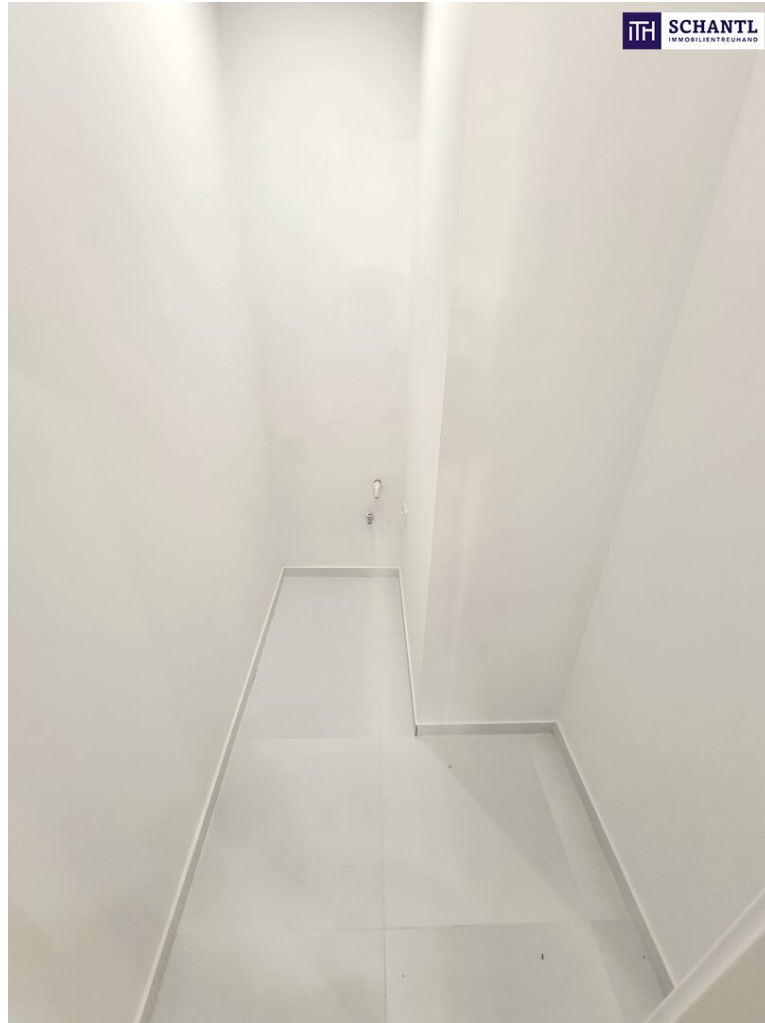


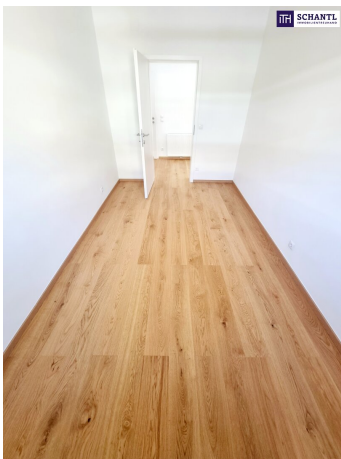




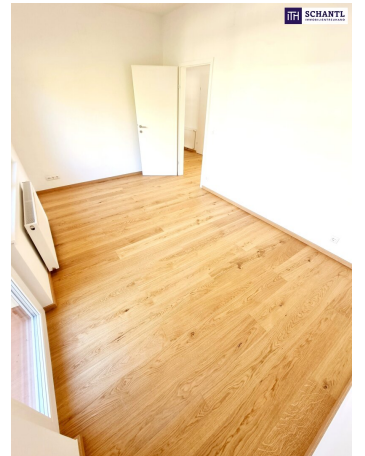




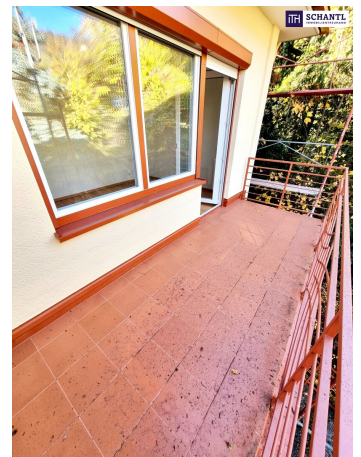










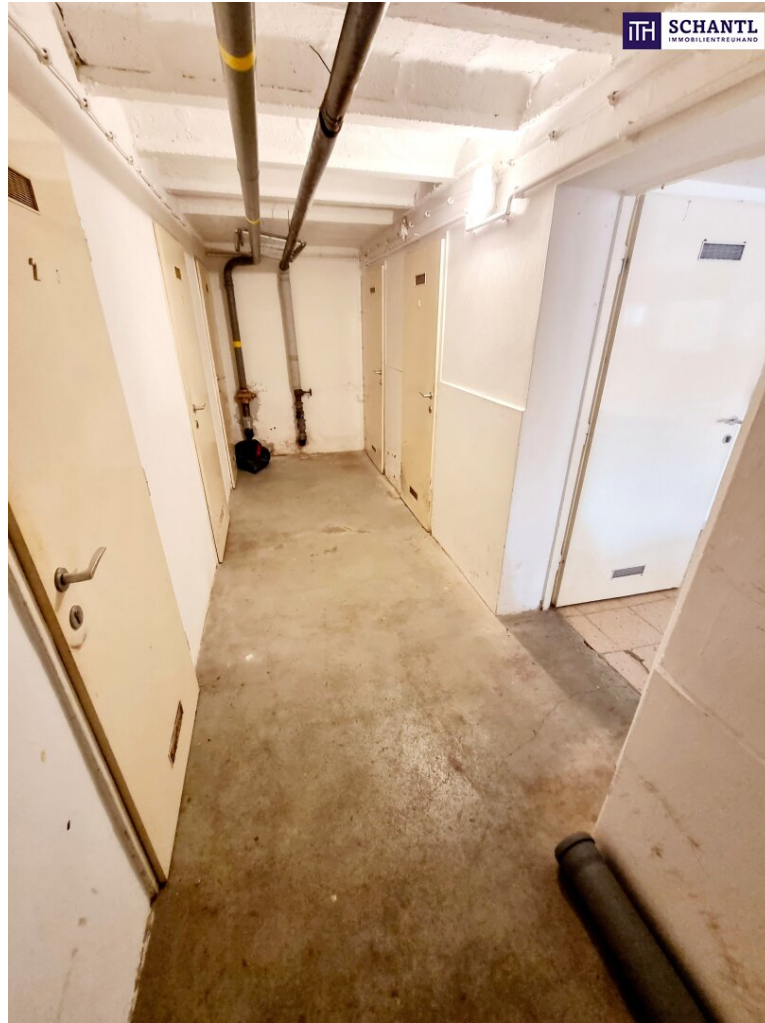








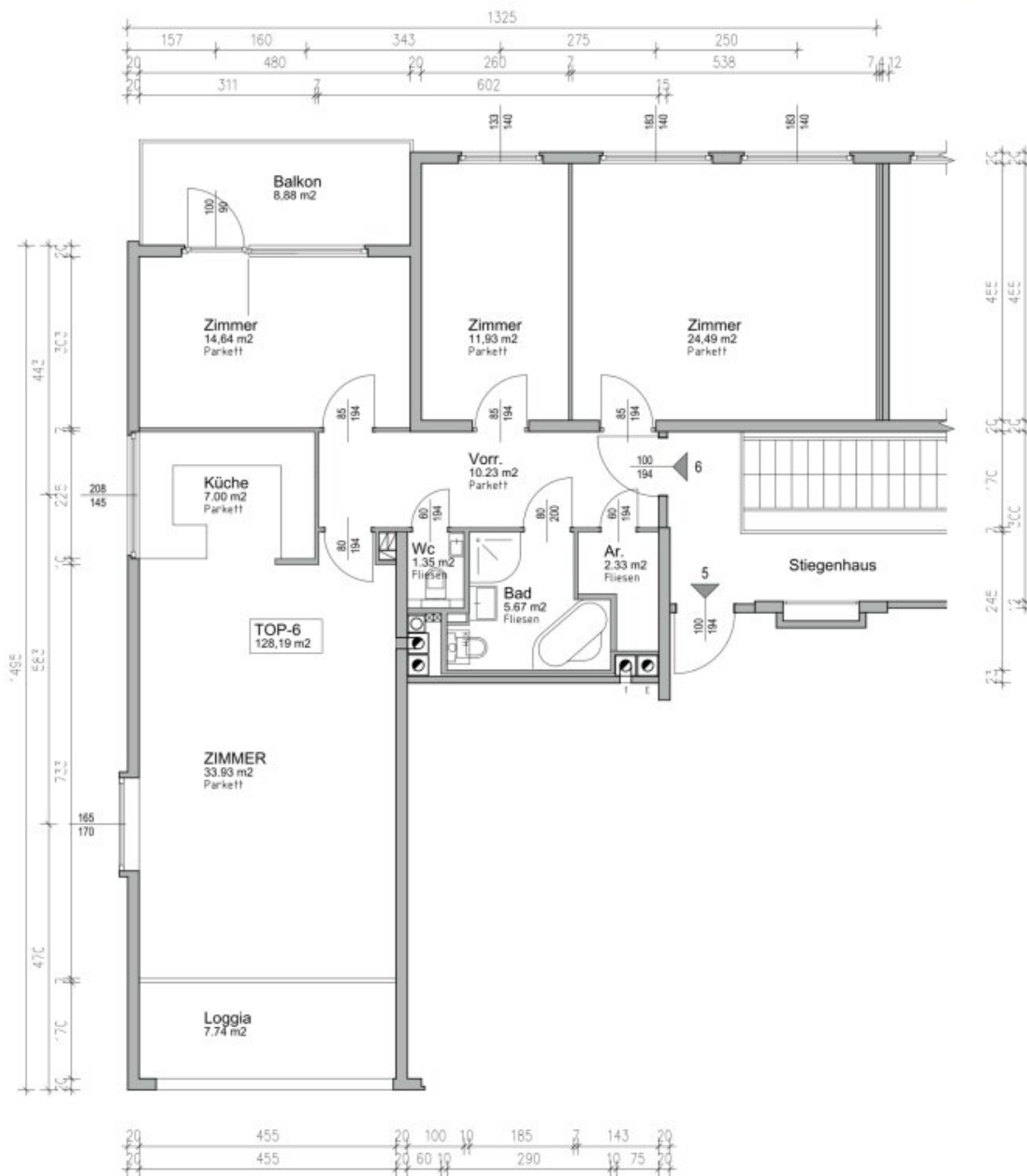












## Grundriss Top 6

M = 1:100



## Objektbeschreibung

**Ruheoase im Grünen! Sonnig. Saniert. Einfach super! Erstbezug mit Wohlfühlfaktor! 4 Zimmer + 2 Balkone + Garagenplatz + Hochwertige Einbauküche! Grün wohin das Auge reicht!**

**Sonne, Raum und Ruhe - das Leben kann so schön sein!**

Ihre frisch sanierte Wohnung in einer sehr gepflegten Wohnhausanlage wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen geräumigen Vorraum mit Platz für eine Garderobe und ein gemütliches Heimkommen, einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, ein großes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC, ein 2. separates WC, 3 getrennt begehbare Schlafzimmer, wobei eines davon Zugang zu einem hofseitigen Balkon mit Blick ins Grüne hat, sowie ein lichtdurchflutetes Wohn-Esszimmer mit neuer, hochwertiger Einbauküche und Zugang zu einer Sonnen-Loggia mit herrlichem Blick.

Sehr praktisch - es gibt einen Stellplatz in der hausinternen Garage! Zusätzlich gibt es direkt vor dem Haus Privatparkplätze, die nur von den Eigentümern genutzt werden können.

Grün wohin das Auge reicht!

Highlights: Neue 3-fach isolierte Fenster / Außenjalousien / Hochwertiger Parkettboden / Voll ausgestattete und hochwertige Einbauküche / Sicherheitstüre uvm.

### **Ein Stück Himmel mit Adresse!**

Wohnfläche: ca. 128,19m<sup>2</sup> + Balkon: ca. 8,88m<sup>2</sup> + Loggia: ca. 7,74m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 4,5m<sup>2</sup> + Garagenplatz: ca. 18,5m<sup>2</sup>

Kaufpreis Wohnung: € 737.000.-

Kaufpreis Garage: € 20.000.-

Bezug: ab sofort

**Ruhe kann man nicht kaufen, außer hier!** Worauf warten Sie - dieses Schmuckstück wird nicht lange zu haben sein!

[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 <1.250m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.250m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.750m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <1.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <3.750m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap