

**Altbau-Charme trifft nachhaltigen Wohnkomfort:
3-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung,
Innenhofbalkon & Luftwärmepumpe– in einem
generalsanierten Altbauhaus**



Objektnummer: 295621

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:	61,25 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 66,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	418.219,00 €
Provisionsangabe:	

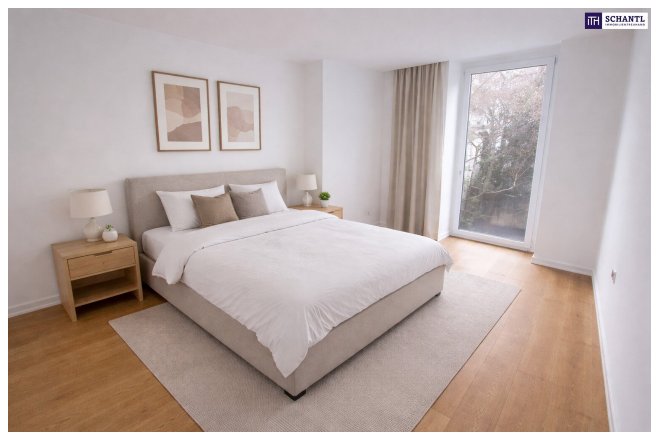
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

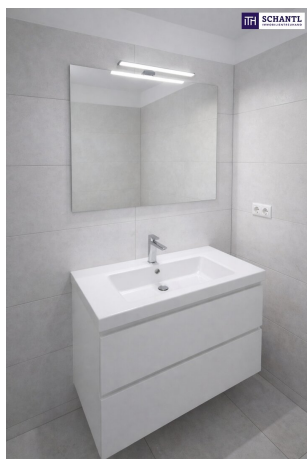


Marlies Sprinzl

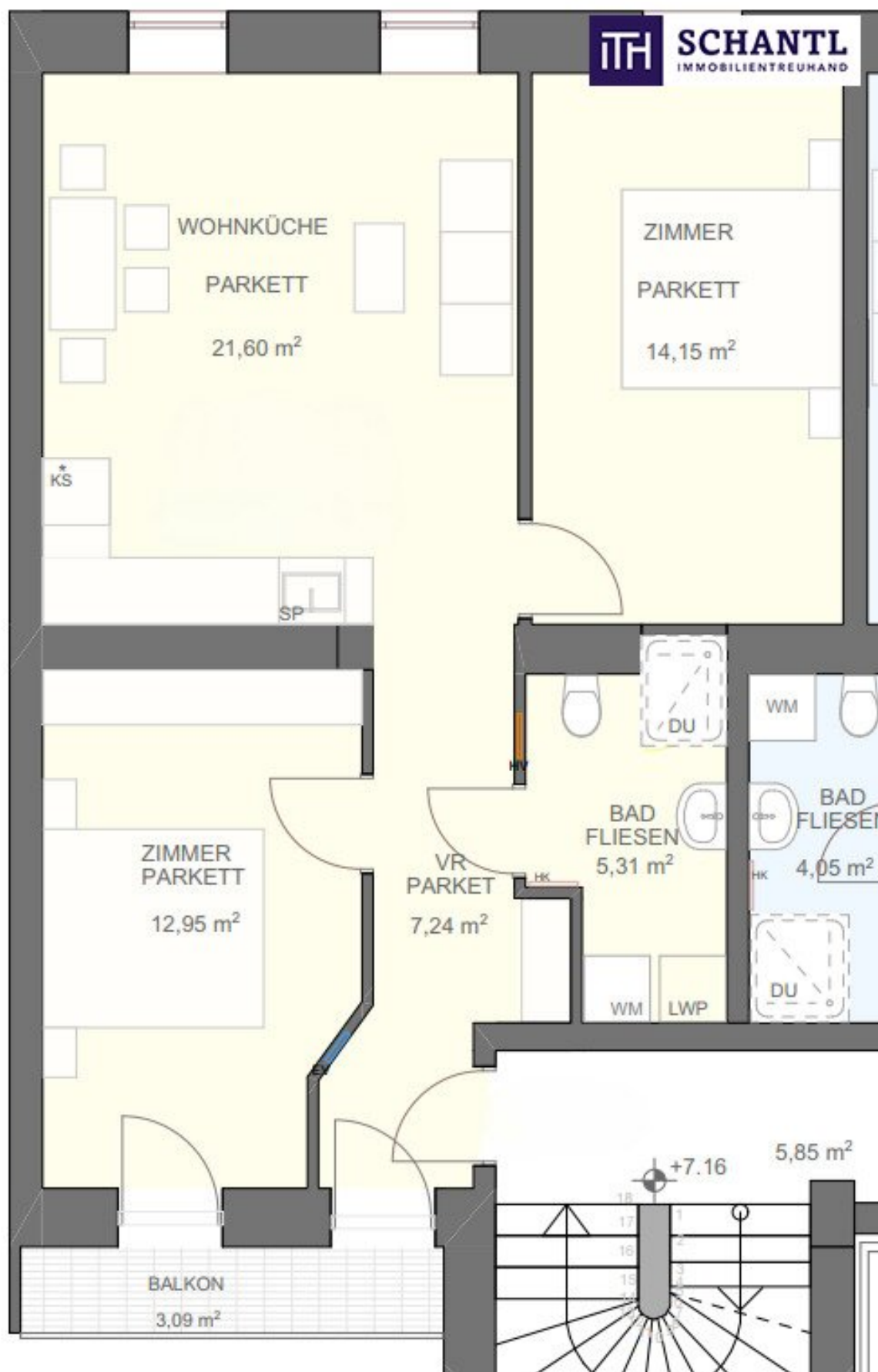
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz











Objektbeschreibung

Eleganz im Herzen Hernals – 3-Zimmer-Altbauwohnung mit moderner Technik & hofseitigem Balkon

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 m² und 82 m²** 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**

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

*Hier finden Sie **Wohnflächen von 36-82 m² + Außenflächen**.*

Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Kaufpreis: 418.210,- €

Wohnfläche: 61,25 m² + 3,09 m² 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

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