

**Ihr Traumzuhaus im Supergrätzl: Geringer Aufwand,  
unendliches Potenzial – Jetzt entdecken!**



**Objektnummer: 296040**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Pernerstorfergasse                |
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                         |
| Baujahr:                      | 1900                              |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 54,52 m <sup>2</sup>              |
| Nutzfläche:                   | 54,52 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 2                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | E 141,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,81                            |
| Kaufpreis:                    | 174.464,00 €                      |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 3.200,00 €                        |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dejan Ljepoja, MBA**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 307 00 09  
H +43 660 199 20 22

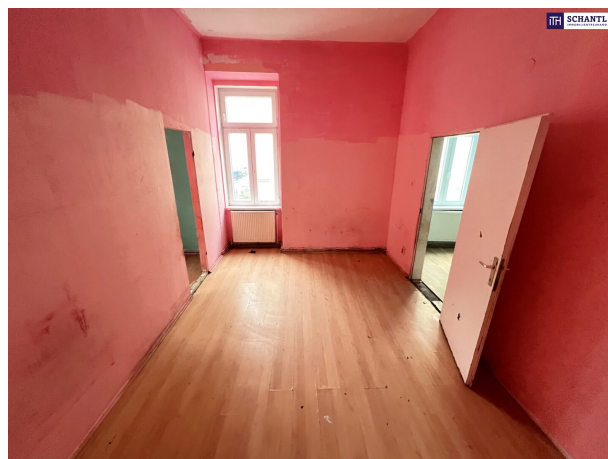
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

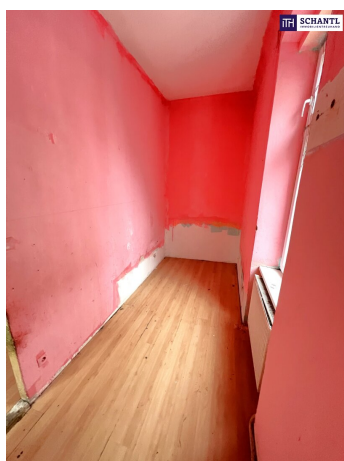


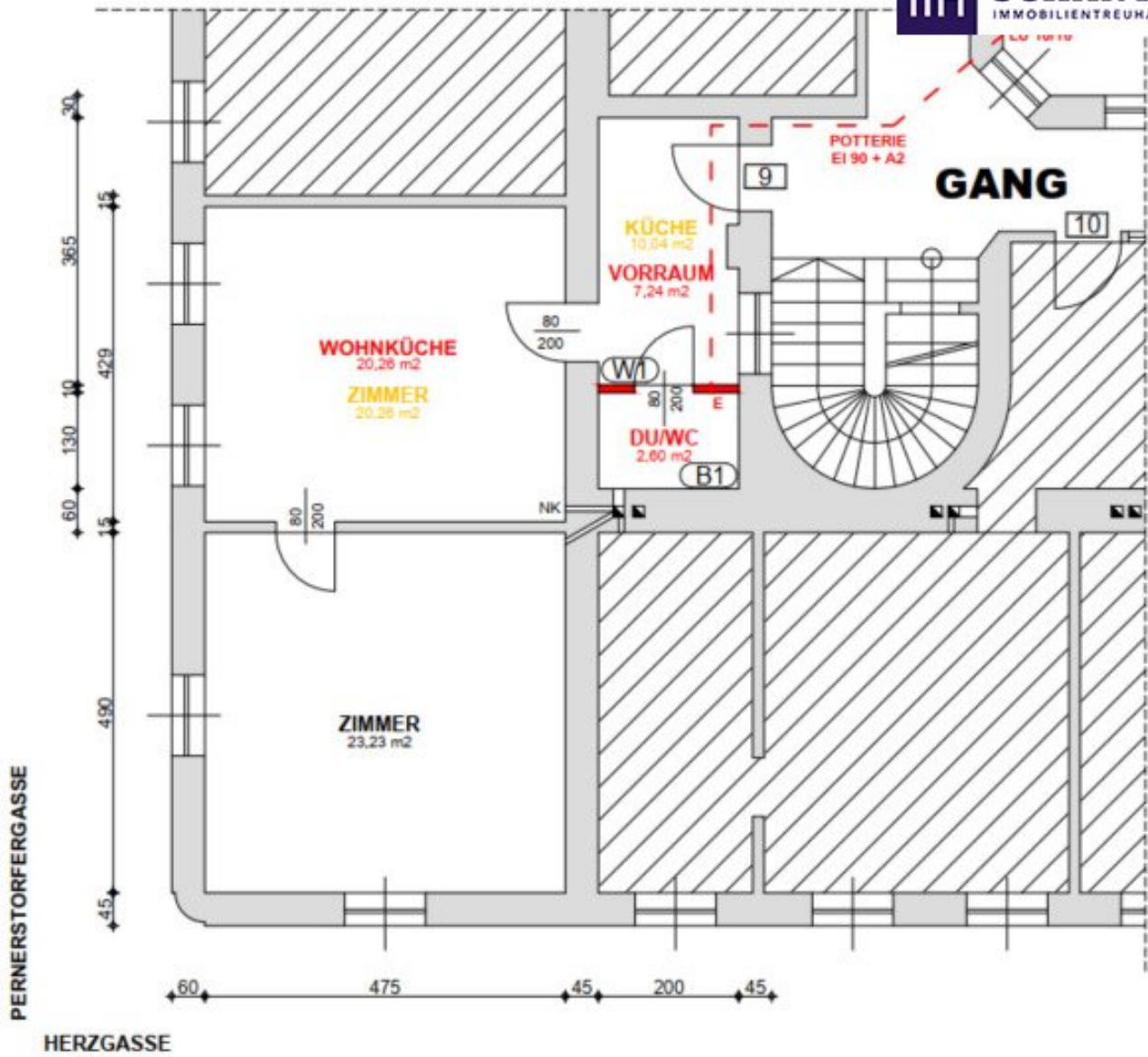
termin zur











## Objektbeschreibung

**Ihre Chance: Top-Lage im ersten Wiener Supergrätzl – 17 Sanierungswohnungen mit Potenzial! Ihre Chance auf Lebensqualität in Favoriten!**

**Sanierungswohnungen in Wiens erstem Supergrätzl – modernes Wohnen mit einzigartigem Potenzial.**

Erleben Sie eine einmalige Gelegenheit im aufstrebenden **Supergrätzl Favoriten**, Wiens innovativstem Stadtentwicklungsprojekt im 10. Bezirk. Hier erwarten Sie **17 Sanierungswohnungen** zwischen **20 und 70 m<sup>2</sup>** – ideal für Eigennutzer:innen, die ihr neues Zuhause gestalten möchten, oder Investor:innen, die von einer zukunftssträchtigen Lage profitieren wollen. Diese Wohnungen verbinden urbanen Komfort mit einem visionären Wohnkonzept, das Lebensqualität und Nachhaltigkeit fördert.

### **Ihre Vorteile:**

- **Erstklassige Lage:** Das Supergrätzl bietet ein innovatives Wohnkonzept mit Fokus auf Verkehrsberuhigung, mehr Grünflächen und erhöhter Aufenthaltsqualität.
- **Attraktive Preisgestaltung:** Perfekt für Eigennutzer:innen und Investor:innen mit Weitblick.
- **Vielseitige Nutzung:** Insgesamt 17 Wohnungen, die zwischen 20 und 70 m<sup>2</sup> groß sind. Einheiten können flexibel zusammengelegt werden, um den individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden.
- **Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten:** Die Wohnungen sind sanierungsbedürftig und bieten damit eine ideale Grundlage, um Ihre persönlichen Wohnideen zu verwirklichen.
- **Zukunftsperspektive:** Das Objekt bietet Potential für einen **Dachgeschossausbau** mit zwei zusätzlichen Geschossen, was eine attraktive Option für künftige Wertsteigerungen darstellt.
- **Moderne Infrastruktur:** Die allgemeinen Teile des 4-geschoßigen Objekts sind bereits saniert, inklusive neuer Elektrik, Zentralheizung, Hängendecken und erneuerten

Wassersteigleitungen.

## **Das Supergrätzl – ein Vorzeigeprojekt für Nachhaltigkeit und Lebensqualität:**

- Verkehrsberuhigte Zonen und innovative **Cooling-Maßnahmen** für ein angenehmes Klima.
- Optimierte Infrastruktur für eine langfristige Wertsteigerung der Immobilie.

### **Verfügbare Einheiten:**

- + TOP 1. Wohnfläche: ca. 17,93m<sup>2</sup> / Kaufpreis: € 64.000.-
- + TOP 4. Wohnfläche: ca. 24,51m<sup>2</sup> / Kaufpreis: € 84.000.-
- + TOP 5. Wohnfläche: ca. 26,40m<sup>2</sup> / Kaufpreis: € 84.000.-
- + TOP 9 Wohnfläche: ca. 54,52m<sup>2</sup> / Kaufpreis: € 174.000.-
- + TOP 12 Wohnfläche: ca. 20,70m<sup>2</sup> / Kaufpreis: € 73.000.-
- + TOP 13 Wohnfläche: ca. 44,33m<sup>2</sup> / Kaufpreis: € 169.000,-
- + TOP 14 Wohnfläche: ca. 29,40m<sup>2</sup> / Kaufpreis: € 99.000.-
- + TOP 15 Wohnfläche: ca. 57,50m<sup>2</sup> / Kaufpreis: € 184.000.-
- + TOP 16 Wohnfläche: ca. 41,25m<sup>2</sup> / Kaufpreis: € 134.500.-
- + TOP 17 Wohnfläche: ca. 28,00m<sup>2</sup> / Kaufpreis: € 89.000.-
- + TOP 18 Wohnfläche: ca. 20,65m<sup>2</sup> / Kaufpreis: € 79.000.-
- + TOP 19 Wohnfläche: ca. 40,54m<sup>2</sup>/ Kaufpreis: € 149.000.-
- + TOP 21 Wohnfläche: ca. 54,00m<sup>2</sup> / Kaufpreis: € 187.000.-
- + Top 22 Wohnfläche: ca. 42,08m<sup>2</sup> / Kaufpreis: € 139.000.-

+ TOP 23+24 Wohnfläche: ca. 48,63m<sup>2</sup> / Kaufpreis: € 179.000.-

**Jetzt besichtigen und Teil dieses einzigartigen Grätzls werden!**

### **TOP 9 – Ihr großzügiges Zuhause im Supergrätzl – Geringer Aufwand, großes Potenzial!**

Mit 54,52 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung viel Platz für individuelles Wohnen und ist in einem Zustand, der nur geringen Aufwand erfordert. Die modernen Fenster sorgen für viel Licht und eine angenehme Atmosphäre. Hier können Sie Ihre Ideen schnell umsetzen und das Potenzial der Wohnung voll ausschöpfen. Im Supergrätzl profitieren Sie von einer perfekten Lage, die urbanen Komfort mit Lebensqualität vereint.

#### **Ihre Vorteile:**

- **Geringer Sanierungsaufwand** – sofortige Gestaltungsmöglichkeiten mit viel Potenzial.
- **Moderne Fenster** für ein lichtdurchflutetes, freundliches Zuhause.
- **Viel Platz:** 54,52 m<sup>2</sup> für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.
- **Winteraktion:** Jetzt für nur € 174.464 statt € 178.000!

**Nutzen Sie die Chance und gestalten Sie Ihr neues Zuhause im Supergrätzl – Jetzt zuschlagen!**

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!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap