

**Mehr Raum. Mehr Stil. Mehr Altbau! Hofseitiger Balkon + Traumhaft saniertes Altbauhaus + Ruhige Seitengasse + Super beliebtes Grätzl! Viel Grün + Viel Charme! Jetzt zugreifen!**



**Objektnummer: 296842**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Adresse                       | Hofstattgasse                            |
| Art:                          | Wohnung                                  |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 1180 Wien                                |
| Baujahr:                      | 1900                                     |
| Zustand:                      | Neuwertig                                |
| Alter:                        | Altbau                                   |
| Wohnfläche:                   | 91,42 m <sup>2</sup>                     |
| Nutzfläche:                   | 94,54 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 4                                        |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 1                                        |
| Balkone:                      | 1                                        |
| Keller:                       | 2,50 m <sup>2</sup>                      |
| Heizwärmebedarf:              | <b>E</b> 165,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 2,37                            |
| Kaufpreis:                    | 729.000,00 €                             |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 7.711,02 €                               |
| Betriebskosten:               | 199,54 €                                 |
| USt.:                         | 19,95 €                                  |
| Provisionsangabe:             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilien  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

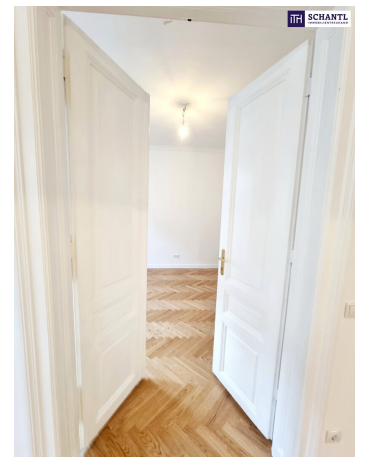
T 0043 664 3070009  
H 0043 660 4701793

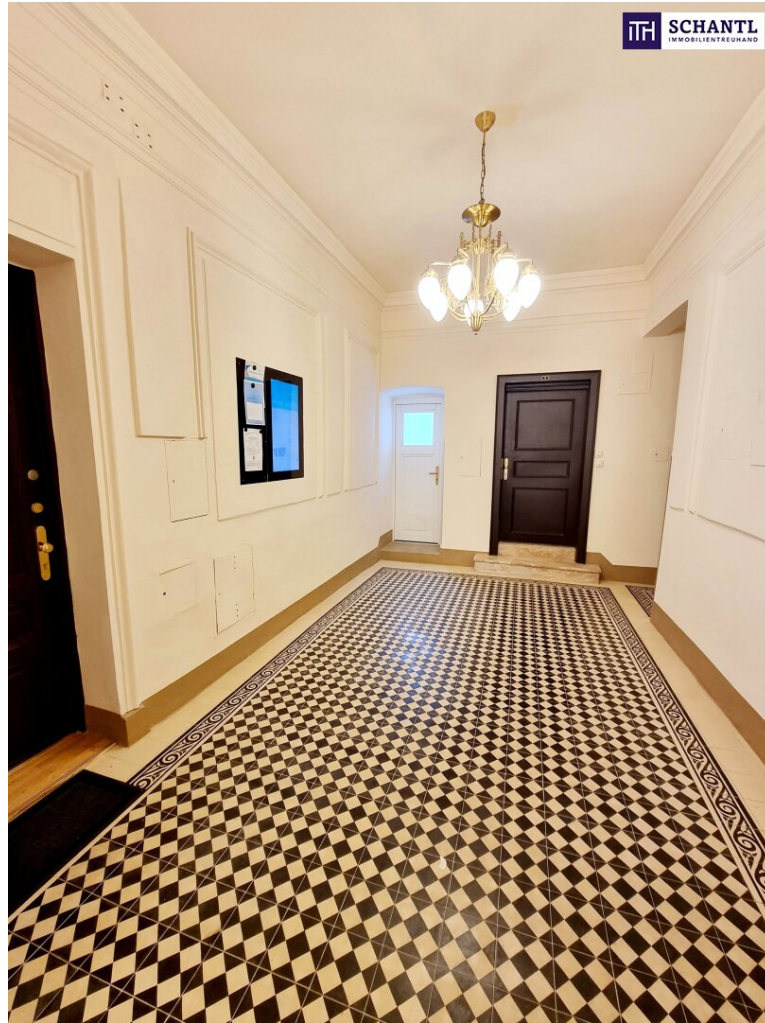
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur



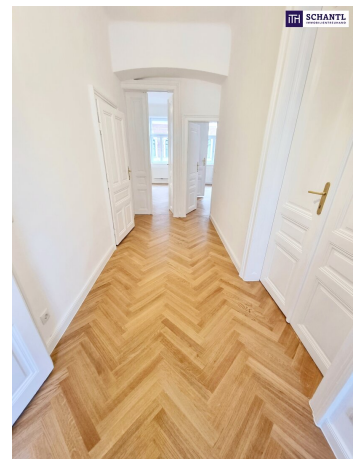


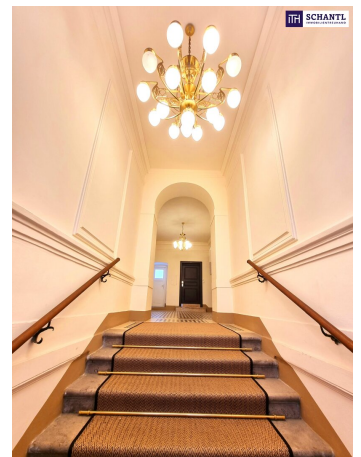
















**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

Unser Leistungen im Überblick:

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungsvideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

Qualitätsiegel

FOLGEN SIE UNS AUF

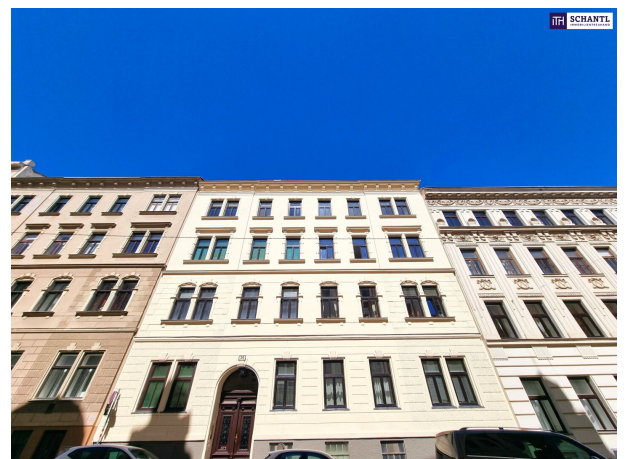
[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)

**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at





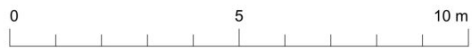
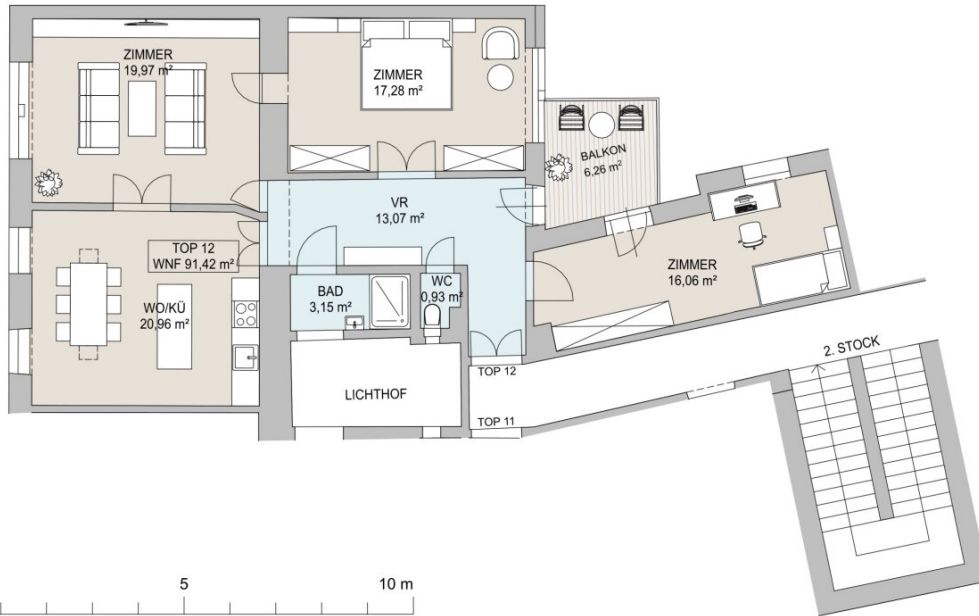




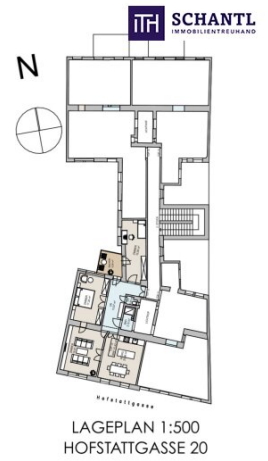


## 2. STOCK

TOP 12  
WOHNFLÄCHE 91,42 m<sup>2</sup>  
BALKON 6,26 m<sup>2</sup>



GRUNDRISS 1/100



## Objektbeschreibung

**Mehr Raum. Mehr Stil. Mehr Altbau! Hofseitiger Balkon + Traumhaft saniertes Altbauhaus + Ruhige Seitengasse + Super beliebtes Grätzl! Viel Grün + Viel Charme! Jetzt zugreifen!**

### **Worauf warten Sie?**

Ihre neue Wohnung am 2.Stock (ein Lift wird noch auf Kosten des Verkäufers eingebaut) in einem traumhaft schönen Altbauhaus wird Sie begeistern und teilt sich in einen geräumigen Vorraum mit Platz für eine Garderobe und Stauraum, ein separates WC mit Fenster, ein schönes Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und Fenster, eine geräumige Wohn-Küche mit voll ausgestatteter und moderner Einbauküche, ein großes Wohnzimmer, sowie 2 getrennt begehbare Schlafzimmer.

Hofseitig wird noch vom Verkäufer ein Balkon angebaut, welcher vom Schlafzimmer aus zu erreichen ist.

Highlights: Flügeltüren / Fischgrät-Parkett / Traumhaft saniertes Altbgebäude / Hofseitiger Balkon

Ein Aufzug wird **vertraglich zugesichert und vom Verkäufer auf dessen Kosten errichtet - Fertigstellung innerhalb von 3 Jahren!**

Ein Zuhause mit Seele - liebevoll renovierter Altbau in Bestlage!

Kaufpreis: € 729.000.-

Wohnfläche: ca. 91,42m<sup>2</sup> + Balkon: ca. 6,26m<sup>2</sup> (wird noch vom Verkäufer angebaut) + Kellerabteil

Bezug: ab sofort

Nicht lange zögern! Dieses Schmuckstück wird nicht lange zu haben sein...

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!

[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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap