

**Ein kleiner Altbau mit großem Zukunftsplan!  
Sanierungsbedürftige Altbauwohnung mit toller  
Raumaufteilung + Traumhaft schönes Haus + Perfekte  
Infrastruktur und Anbindung! Jetzt zugreifen!**



**Objektnummer: 296873**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Adresse                       | Klosterneuburger Straße                  |
| Art:                          | Wohnung                                  |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 1200 Wien                                |
| Baujahr:                      | 1900                                     |
| Zustand:                      | Teil_vollrenovierungsbed                 |
| Alter:                        | Altbau                                   |
| Wohnfläche:                   | 42,29 m <sup>2</sup>                     |
| Nutzfläche:                   | 42,29 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 2                                        |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 1                                        |
| Keller:                       | 1,50 m <sup>2</sup>                      |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 120,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>F</b> 3,76                            |
| Kaufpreis:                    | 219.000,00 €                             |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 5.178,53 €                               |
| Betriebskosten:               | 90,00 €                                  |
| USt.:                         | 9,00 €                                   |
| 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

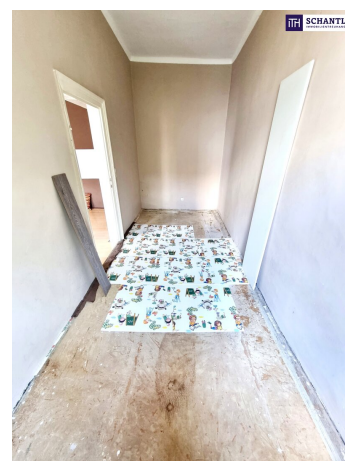
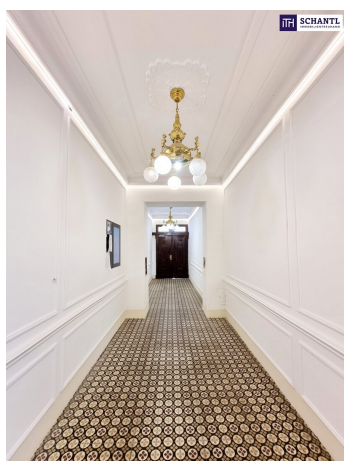
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

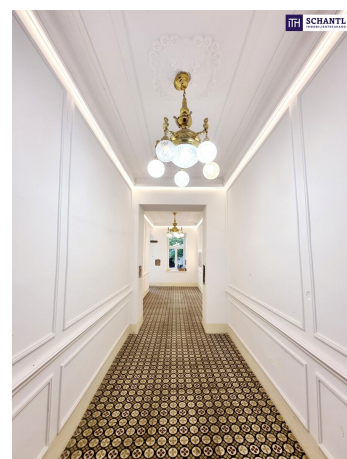


termin zur

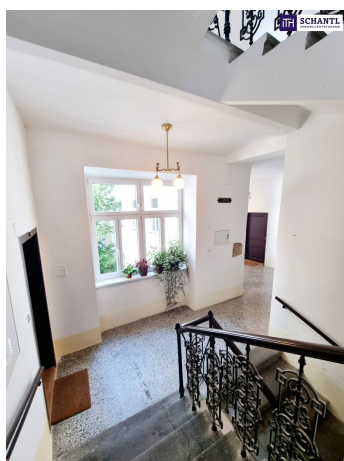


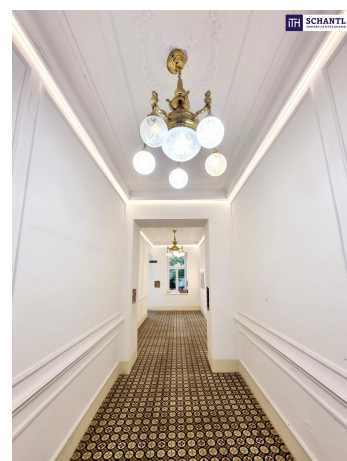










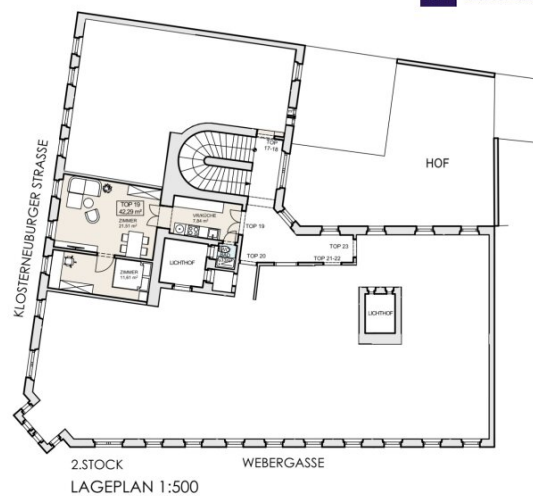
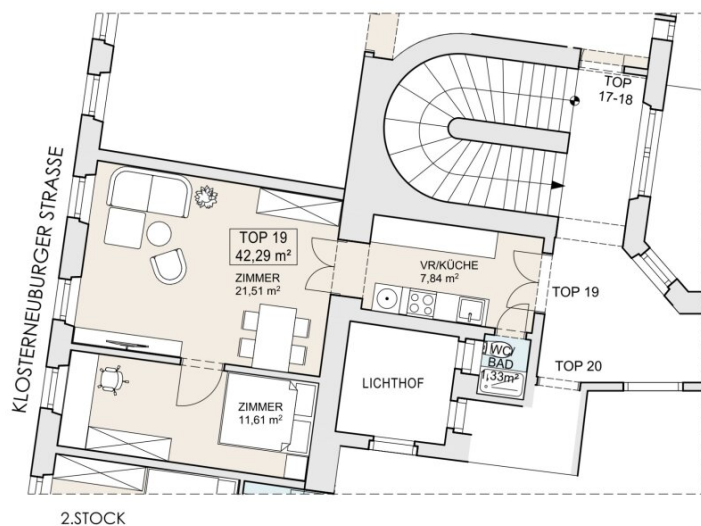












2. STOCK

TOP 19  
42,29 m<sup>2</sup>

KLOSTERNEUBURGER STRASSE 30  
1200 WIEN

VORABZUG



0 5 10 m

GRUNDRISS 1/100



## Objektbeschreibung

**Alte Mauern, neues Glück! Ein Altbaujuwel mit Potential!**

**Ein kleiner Altbau mit großem Zukunftsplan! Sanierungsbedürftige Altbauwohnung mit toller Raumaufteilung + Traumhaft schönes Haus + Perfekte Infrastruktur und Anbindung! Jetzt zugreifen!**

Worauf warten Sie?

**Hier wohnt der gute Geschmack schon länger! Machen sie nun den Feinschliff bei Ihrer neuen Wohnung!**

Ihre neue Wohnung teilt sich in einen Vorraumbereich mit Platz für eine Garderobe und eine Küchenzeile, eine kleines Badezimmer, einen großen Wohn-Essbereich (hier würde eine Küche auch perfekt Platz finden), sowie ein kuscheliges Schlafzimmer.

Schauen Sie sich dieses interessante Raumkonzept sowie das schöne Altbauhaus an und gestalten Sie Ihre Wohnung ganz nach Ihren Vorstellungen!

**Ein Lift wird noch vertraglich gesichert und auf Kosten des Verkäufers bis 2028 eingebaut!**

Wohnfläche: ca. 42,29m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Kaufpreis: € 219.000.-

Bezug: ab sofort

**Diese Wohnungen haben bereits glückliche, neue Eigentümer: TOP 14, TOP 31-32, TOP 9-10**

Worauf warten Sie noch? Vereinbaren Sie noch, vereinbaren Sie heute noch einen Termin!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**



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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap