

## **Ruhige Innenhoflage in Hietzing: Generalsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Stil & sofort bezugsbereit!**



**Objektnummer: 297921**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Speisinger Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1960
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,37 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 78,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,58
Kaufpreis:	329.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.742,68 €
Betriebskosten:	143,00 €
USt.:	14,30 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

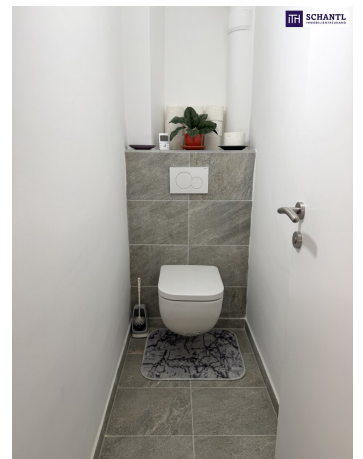


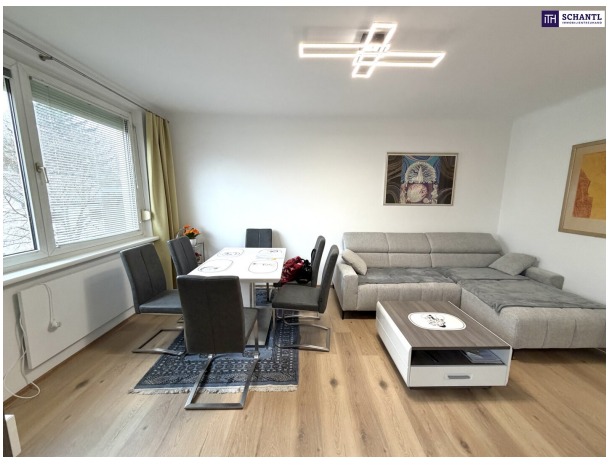
**Mark Pretenthaler**

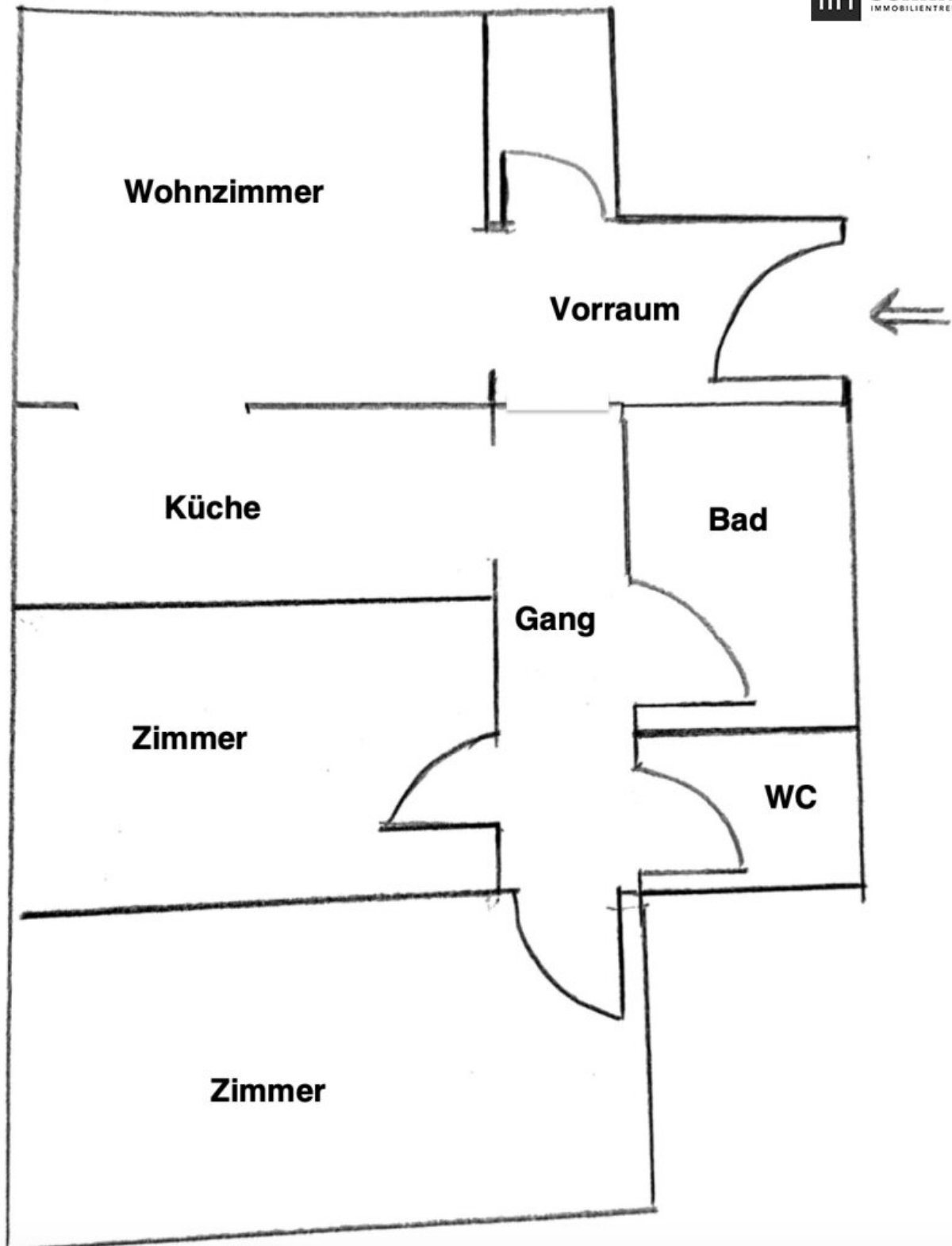
Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH











## Objektbeschreibung

### Ruhige 3-Zimmer-Wohnung im Innenhof – generalsaniert & vollmöbliert | 1130 Wien

In begehrter und zugleich ruhiger Lage des 13. Bezirks, in der Speisinger Straße, gelangt diese hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich in einem klassischen Gebäude aus den 1960er-Jahren und überzeugt vor allem durch ihre absolute Ruhelage im Innenhof.

Die knapp 70 m<sup>2</sup> große Wohnung wurde im vergangenen Jahr umfassend saniert. Sämtliche Leitungen wurden erneuert, Böden und Fliesen modernisiert sowie die gesamte Ausstattung auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Die Wohnung wird komplett möbliert übergeben und ist somit sofort bezugsbereit.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und funktional:

Ein großzügiger Wohnbereich mit angeschlossener Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Zwei separate Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familie, Homeoffice oder Gäste. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, das WC ist getrennt. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum.

Beheizt wird die Wohnung ohne Gas - mittels neuer Infrarotheizung.

Das Gebäude selbst befindet sich in einem ordentlichen Zustand und entspricht einem typischen Wiener Wohnhaus aus den 1960er-Jahren. Ein Lift ist nicht vorhanden.

#### Highlights:

- absolute Ruhelage im Innenhof
- generalsaniert (Leitungen, Böden, Fliesen)
- komplett möbliert & sofort bezugsfertig
- funktionale 3-Zimmer-Aufteilung
- getrenntes WC & Abstellraum

- gute Lage im 13. Bezirk

**Kaufpreis:**

Kaufpreis Wohnung: € 329.000,-

Ablöse Möbel (verpflichtend): € 10.000,-

Provision: 3% zzgl. 20% Ust.

**Vereinbaren Sie heute noch einen Termin - wir beraten Sie gerne und zeigen Ihnen alle verfügbaren Einheiten!**

[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.

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

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <750m

Klinik <750m

Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.250m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <2.250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap