

**Altbauflair trifft modernen Wohnkomfort – Gartenidylle  
mitten in der Stadt - überzeugen Sie sich selbst von  
diesem 3- Zimmer-Wohnraum**



**Objektnummer: 297986**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienverhandlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Haberlgasse
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	57,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	9,68 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 52,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	152,27 €
USt.:	15,23 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marlies Sprinzl**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a

8041 Graz

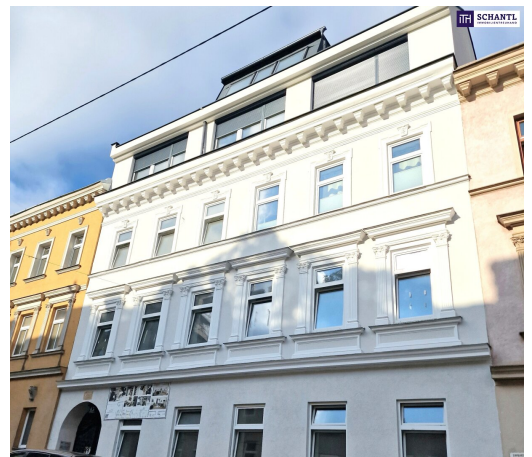
T +43 664 30 7000 9

H +436609094554

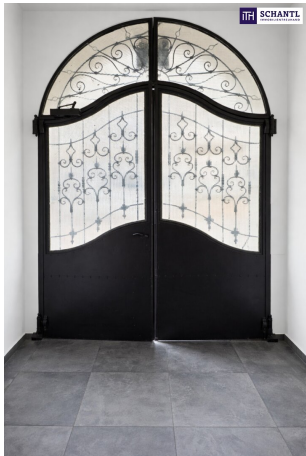
Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.

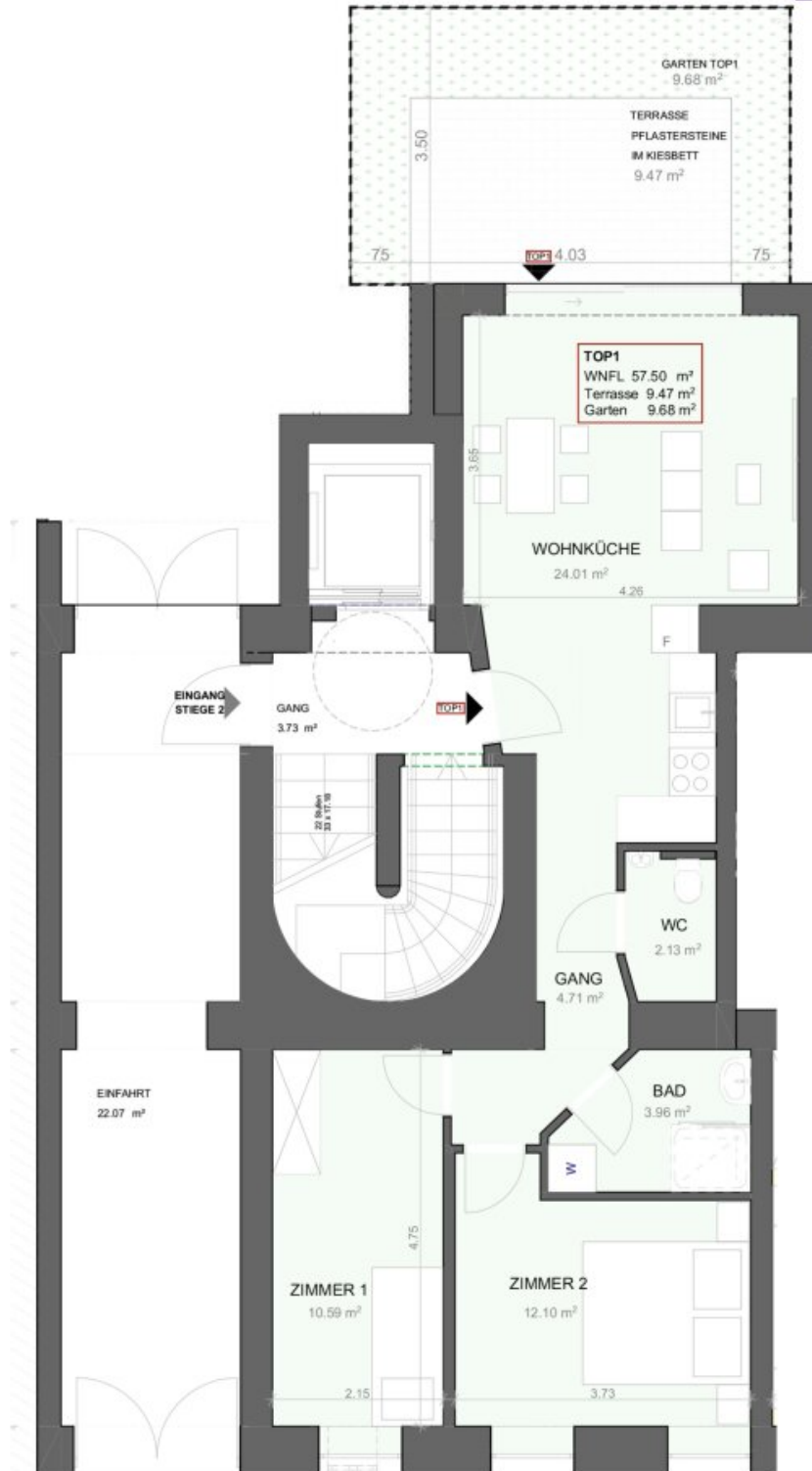


gstermin zur









TOP 1  
ERDGESCHOSS

## Objektbeschreibung

### **Charmante 3-Zimmer-Gartenwohnung im sanierten Altbau – überzeugen Sie sich selbst von dieser tollen Immobilie**

In einem stilvoll sanierten Altbau präsentiert sich diese außergewöhnlich schöne 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Terrasse und idyllischem Eigengarten. Die Einheit befindet sich im Erdgeschoss und ist zum ruhigen Innenhof ausgerichtet – ein idealer Rückzugsort mitten in der Stadt. Der charmante Altbau vereint den historischen Flair mit zeitgemäßer Technik und hochwertiger Ausstattung.

Die Wohnung wird im Sommer **schlüsselfertig** übergeben und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die das Besondere suchen.

#### **Highlights der Wohnung**

- **Wohnfläche:** ca. 58 m<sup>2</sup> + 9 m<sup>2</sup> Terrasse + 10 m<sup>2</sup> Garten
- **Edler Eichenholzparkettboden** in allen Wohnräumen
- **Moderne Luftwärmepumpe** sorgt für effiziente und nachhaltige Heizung
- **Elegantes Badezimmer** mit hochwertiger Dusche und stilvollen Fliesen
- **Mehrfachverglaste Fenster** für ausgezeichnete Wärmedämmung und Ruhekomfort

**Kaufpreis: 399.000 €**

***Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!***

*Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen wie die Bau- und Ausstattungsbeschreibung zur Verfügung.*

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap