

**Jetzt zum Aktionspreis: Provisionsfreie 3 Zimmer mit  
Terrasse in 1070 Wien - elegant, stylish, hochwertig!**



**Objektnummer: 298082**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hermannngasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,20 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	97,34 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	1.090.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	11.197,86 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### Mark Prettenthaler

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz





**BODEN PARKETT**

**AUSTRALWOOD EDELDECKE**  
Französisch Fischgrät 45° (Chevron)  
Format: 900 x 120 x 11 mm  
Nutzschicht: ca. 4,0 mm  
Dicke Lärmschicht: 2 mm  
Oberfläche: gebürstet, gebölt, farbgeölt



**SOCKELLEISTE**

Farbe: RAL 9010  
Höhe: 9,5 cm  
Fä. Basenwerk oder gleichwertiges



**WÄNDE ANSTRICH**

mineralische Wandfarbe  
Farbe: RAL 9010



**TÜRSTOPPER:**

Format: L310-IM-BASICS  
Farbe: PVD satin gold



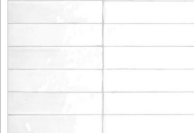
**BODEN BAD, WC  
PLATTENBELAG FENSTENZEUG**

Salme Ceramiche - Ferroemento  
Farbe: Grigio  
Fugenfarbe = Farbe Fliesen  
Format: 80x80 cm



**WÄNDE BAD, WC  
PLATTENBELAG FENSTENZEUG**

XCLUSIVECERAMICA - Color Trend  
Farbe: weiß  
Fugenfarbe = Farbe Fliesen  
Format: 60x60 cm, 3mm  
Oberfläche: glänzend  
Verfliesen ca. 50% nur im Spitzbereich, Zargenhoch ca. 2,20m



**KOPFBRAUSE DUSCHE 1-JET DECKENAUFLAGE  
KOPFBRAUSE DUSCHE 1-JET MIT BRAUSEARM  
WANDMONTAGE MIT O-RINGEN HD**



**WASCHTISCH WC**

Material: E.L.  
400 x 200 x 111 mm  
Wand Appl.



**THERMOSTATMIXER 3/2-JET UNTERPUTZ FÜR  
2 VERBRAUCHER MIT PLATTE**



**WASCHTISCH**

VILLEROY & BOCH  
Material: E.L.  
600 x 400 x 135 mm  
Wand Appl.



**BRAUSESET 1,5-W MIT HANDBRAUSE 1/2-JET**



**WASCHTISCH**

VILLEROY & BOCH  
Material: E.L.  
1100 x 470 x 138 mm  
Wand Appl.



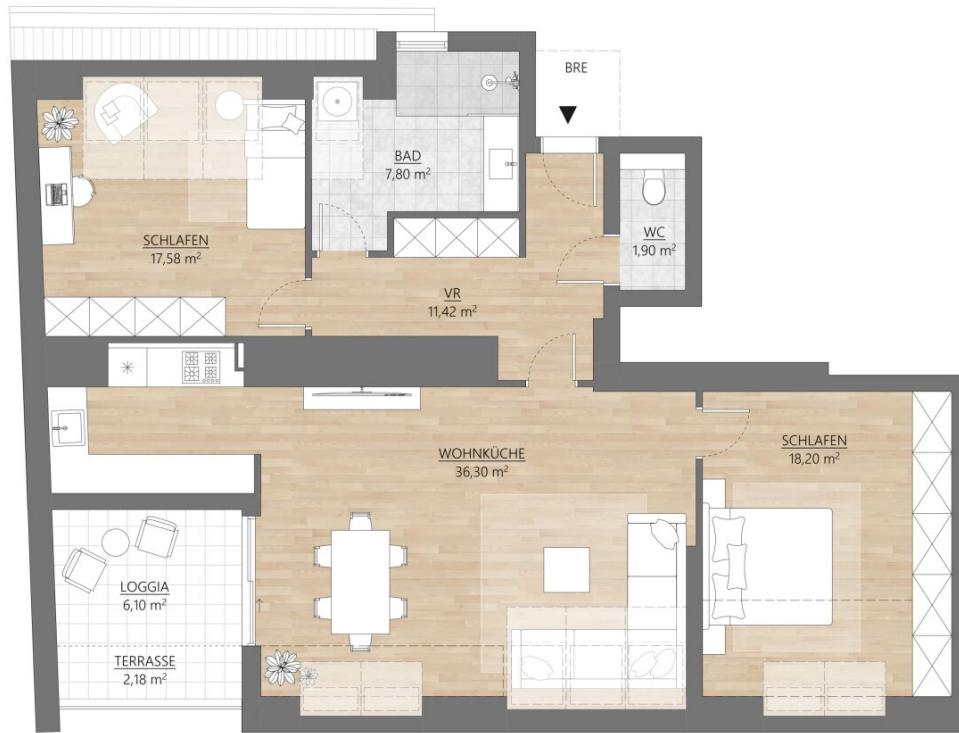
**WÄNDE THERMOSTAT  
MIXER FÜR  
STANDBRAUSE 1-JET**



**ANSCHLÜSSE  
MIT  
SCHNITT  
SCHNITT**







## Objektbeschreibung

**Jetzt einmalige Aktion - Early Bird Preis + Provisionsfrei - nur für wenige Wochen**

Blickwinkel ändern bekanntlich Perspektiven.

**Werfen Sie einen Blick auf diesen wunderschönen Dachausbau und Sie werden Augen machen.**

Wenn Sie nach unten schauen, liegt Ihnen die Stadt zu Füßen. Kopf hoch, und der Himmel über Wien ist zum Greifen nah. Genau so und nicht anders präsentiert sich dieses wunderbar angelegte Dachgeschoss mit all seinen Highlights. In dieser großartigen 3-Zimmer-Wohnung erwartet Sie ein zentraler Vorraum mit ausreichend Platz für die Garderobe, ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Fenster, zwei schöne Schlafzimmer mit ca. 18 m<sup>2</sup> und 16 m<sup>2</sup>, ein separates WC mit Handwaschbecken, sowie der lichtdurchflutete, gut 36 m<sup>2</sup> große Wohn-Essbereich, mit Kochgelegenheit und Ausgang zur ca. 8,3 m<sup>2</sup> großen, sonnigen Loggia/Terrasse in Richtung Süden. **Diese Wohnung ist einfach genial!**

FACTS: Die eigene Luftwärmepumpe sorgt für eine effiziente Energieversorgung. Fußbodenheizung, Fußbodenkühlung, Deckenheizung und Deckenkühlung bieten höchsten Wohnkomfort. Die Vorbereitung für eine Klimaanlage wird bauseits errichtet, ebenso ein elektrisches Zutrittssystem und eine Alarmanlage. Die Video-Gegensprechanlage lässt sich bequem per App steuern. Dachflächenfenster mit elektrischen Außenrollos sowie Vertikalverglasungen mit elektrischen Außenjalousien gewährleisten optimalen Sonnenschutz. Die Innentüren sind wahlweise im Alt-Wien-Stil ausgeführt. Hochwertiges Fischgrätparkett und großformatiges Feinsteinzeug prägen das edle Wohnambiente. In Bad und WC sorgen LED-Deckenspots für stimmige Beleuchtung. Die Terrassen sind mit Feinsteinzeug oder Holzdielen ausgestattet.

Wohnfläche: ca. 93,3 m<sup>2</sup> + Loggia/Terrasse: ca. 8,28 m<sup>2</sup> + Kellerabteil

**Kaufpreis: € 1.090.000,-**

**Bezugsfertig: 14 Monate nach Kauf!**

**Provisionsfrei für die Käufer**

**Worauf warten Sie noch? Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!**

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!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

### **www.schantl-ith.at**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap