

**Schnell sein! Drei Zimmer Gartenwohnung im Erstbezug  
mit Wärmepumpe und bester Ausstattung.**



**Objektnummer: 298350**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Adresse                       | Klopsteinplatz                           |
| Art:                          | Wohnung                                  |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 1030 Wien, Landstraße                    |
| Baujahr:                      | 1900                                     |
| Zustand:                      | Erstbezug                                |
| Alter:                        | Altbau                                   |
| Wohnfläche:                   | 73,59 m <sup>2</sup>                     |
| Nutzfläche:                   | 79,40 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 3  |
| Bäder:                        | 1  |
| WC:                           | 1  |
| Balkone:                      | 1  |
| Garten:                       | 28,82 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 121,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>F</b> 3,67                            |
| Kaufpreis:                    | 525.000,00 €                             |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 6.612,09 €                               |
| Betriebskosten:               | 167,10 €                                 |
| USt.:                         | 16,71 €                                  |
| Provisionsangabe:             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

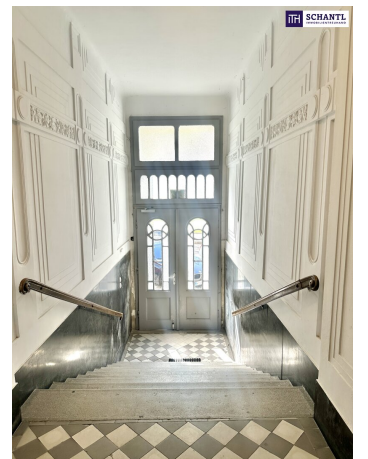
## Ihr Ansprechpartner



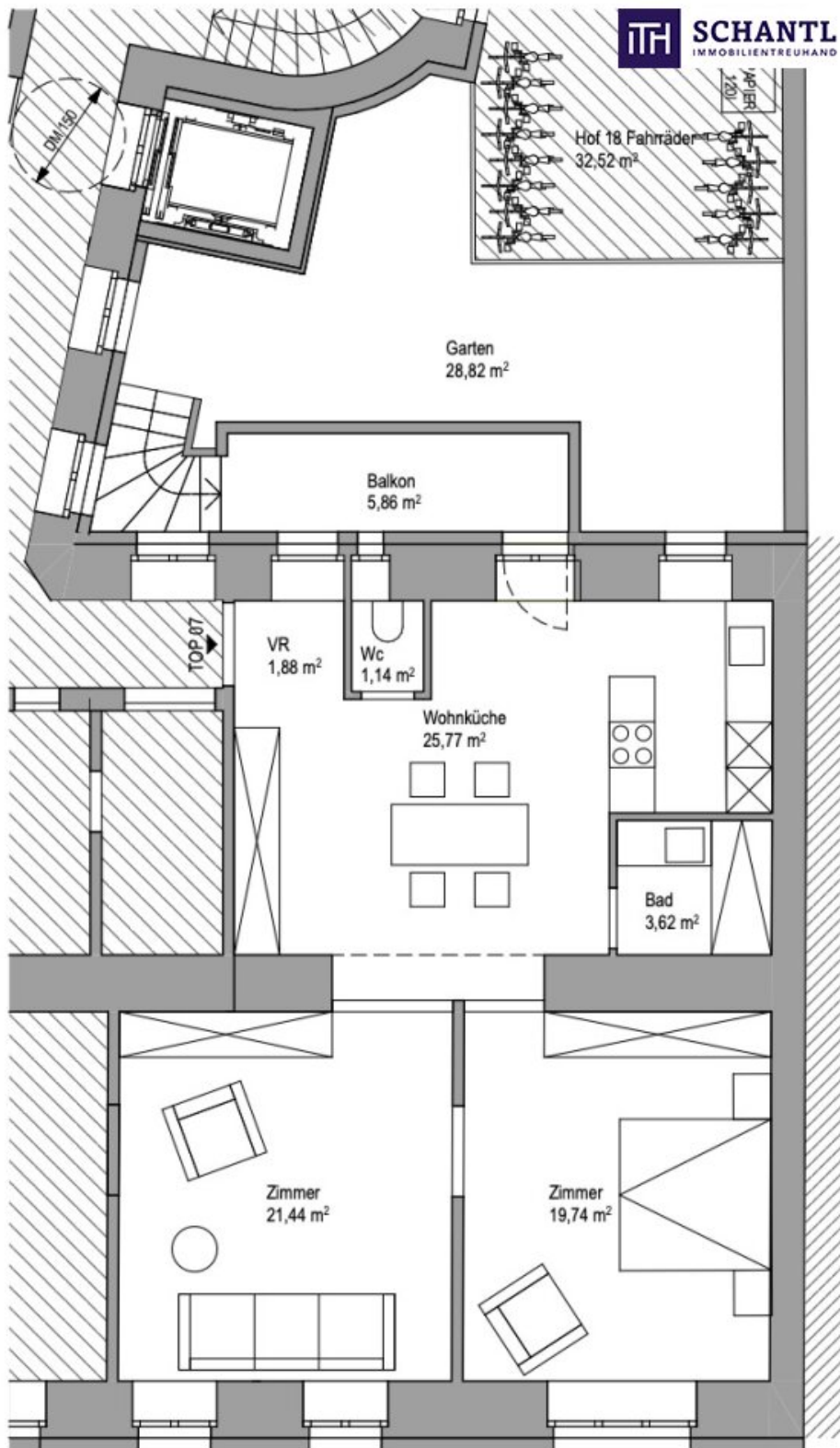
Mark Pretenthaler











## GRUNDRISS

Fläche = 73,59m<sup>2</sup>

Fläche Balkon = 5,86m<sup>2</sup>

Fläche Garten = 28,82m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

### Traumprojekt in der Landstraße - Abheben von der Konkurrenz.....

Heimkommen! Abschalten! Wohlfühlen! Genießen!

**Werfen Sie einen Blick auf dieses wunderschöne Gründerzeithaus und Sie werden Augen machen.**

In **zentraler Lage** und unmittelbarer Nähe zur Landstraße Hauptstraße, wird im Zuge des Dachausbaus, demnächst einem Stilaltbau neues Leben eingehaucht. Hierbei wird auf den **Erhalt der Altbauelemente viel Wert** gelegt. Angefangen von einer **neu sanierten Fassade**, welche sich stilvoll in das Straßen Ensemble einfügt, über das frisch sanierten Stiegenhaus mit **Personenlift**, wird aus dieser Immobilie ein wahres Schmuckstück.

**Lassen Sie sich bereits jetzt schon von diesem großartigen Projekt mit viel Liebe zum Detail überzeugen und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!**

### TOP 7 - 3-Zimmer-Wohnung mit Garten im Innenhof! Erstbezug

Diese Wohnung überzeugt durch ein großzügiges und durchdachtes Raumkonzept. Der über 25 Quadratmeter große Wohn- und Essbereich bietet viel Platz für entspannte Abende mit Familie und Freunden. Die Küche ist clever in den innenliegenden Bereich der Wohnung integriert und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Zwei geräumige Schlafzimmer, ein modern gestaltetes Badezimmer mit Dusche, eine separate Toilette sowie ein kompakter Vorraum runden das Raumangebot dieser hochwertig neu gestalteten Wohnung ab. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den ruhigen, rund 6 Quadratmeter großen Balkon mit Blick in den Innenhof. Von dort führen wenige Stufen direkt in Ihren privaten Eigengarten – ein besonderes Highlight für zusätzliche Lebensqualität im Freien.

**Highlights:** Im Zuge der Kernsanierung wird die Wohnung mit einer modernen **Wärmepumpe** und komfortabler **Fußbodenheizung** ausgestattet. Die Fertigstellung erfolgt ca. sechs Monate nach Kauf. Dabei haben die Käufer die Möglichkeit, Materialien wie Parkett und Fliesen aktiv mit auszuwählen und die Wohnung nach den eigenen Vorstellungen mitzugestalten. Auch Änderungen in der Raumgestaltung sind willkommen. **Ein Zuhause, das sich Ihren Wünschen anpasst.**

**Facs:**

- Erstbezug nach Generalsanierung
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Fischgrät Parkett
- Neue Fenster, 3-fach verglast
- Bad und WC getrennt
- 2 Schlafzimmer
- 6 m<sup>2</sup> Balkon
- 29 m<sup>2</sup> Garten

Wohnfläche: ca. 73,59 m<sup>2</sup> + Balkon: ca. 5,86 m<sup>2</sup> + Garten: ca. 28,82 m<sup>2</sup> + Kellerabteil

**Kaufpreis: EUR 525.000,-**

Provision: 3% des KP zzgl. 20% Ust.

*Wir weisen darauf hin, dass es sich bei den Innenraum Fotos um Fotos von vergleichbaren Projekten des Bauträgers handelt.*

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](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 <500m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap