

**EXTRAKLASSE! TOP VERKEHRSANBINDUNG UND
FRISCH-RENOVIERT! Wiener Altbaujuwel lädt zum
Wohnen ein**



Objektnummer: 299438

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1905
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	28,98 m ²
Nutzfläche:	28,98 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	134.800,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

T +436645411047
H +43 664 2540410

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

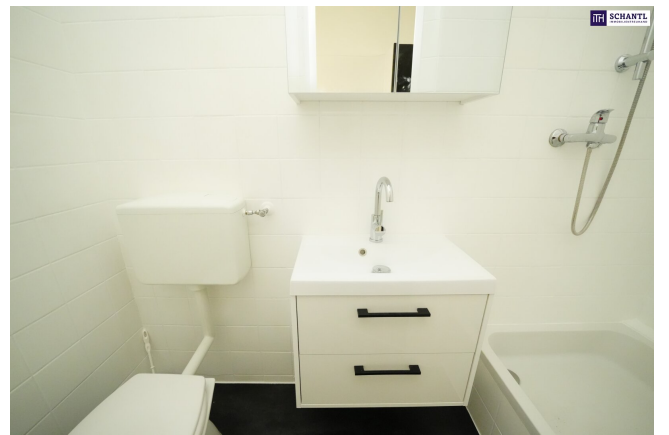
- 3D Grundriss
- 35 Plattformen
- Social Media
- Home Staging
- Wohnungs- und Häuservideos
- Infrastrukturbericht
- Top Fotos
- Qualitätsiegel

OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)







Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,
Versicherungen und Vermögensaufbau.



schantl-ith.at | sfi-invest.com

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.



VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
 - Immobilienbeteiligungen
 - Vorsorgewohnung
 - Investmentfonds
 - Bauherrenmodelle
 - Unternehmensbeteiligungen
 - Edelmetalle
 - Technische Metalle
 - uvm.
- Kreditversicherungen
 - Eigenheim & Haushalt
 - Betriebsunterbrechung
 - Kranken- / Gesundenvers.
 - Unfallversicherungen
 - Sachversicherungen inkl. KFZ
 - Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
 - Berufsunfähigkeitsvers.
 - uvm.
- Förderungsberatung
 - Klassische Finanzierungen
 - Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
 - Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
 - Immobilienleasing
 - Privatfinanzierungen
 - Umschuldungen
 - uvm.

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

Objektbeschreibung

EXTRAKLASSE! TOP VERKEHRSANBINDUNG UND FRISCH-RENOVIERT! Wiener Altbaujuwel lädt zum Wohnen ein

Diese neu-renovierte Wohnung im 17. Wiener Gemeindebezirk bietet Ihnen die Möglichkeit, von einem aufstrebenden Wohnstandort zu profitieren. Mit einer praktischen Raumaufteilung und der Ausrichtung in den ruhigen Innenhof überzeugt diese Wohnung!

Die Wohnung liegt in einer der bevorzugten Wohngegenden des 17. Bezirks, bekannt für ihre gute Balance aus städtischem Leben und ruhigen Wohnvierteln. Der Bezirk bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie eine umfangreiche Nahversorgung. Die Kombination aus Urbanität und Erholungscharakter macht diese Lage sowohl bei Bewohnern, als auch bei Investoren sehr beliebt.

Facts:

- **Fläche:** Ideal geschnittener Wohnraum mit Vorraum, Badezimmer inkl. WC.
- **Zustand:** Neu-renoviert und bereit für den Einzug bereit! Kein Investitionsbedarf.
- **Technik:** Zu- und Ableitungen für Wasser, Abwasser und Strom in einwandfreiem Zustand.
- **Ausstattung:** Kein Kellerabteil – reduziert Verwaltungsaufwand und mögliche Instandhaltungskosten
- **Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:** Egal ob man die Wohnung selber bewohnen will oder diese vermietet - hier machen Sie Alles richtig!

Highlights:

- **Neu-renovierter Zustand:** Keine Renovierungs- oder Sanierungskosten nötig.
- **Attraktive Zielgruppe:** Der Zuschnitt der Wohnung spricht Singles und Paare an – Eigennutze und Anleger finden hier Ihr Glück!
- **Technische Modernisierung:** Erneuerte Leitungen garantieren langfristige Nutzungssicherheit.
- **Praktische Raumaufteilung:** Wohnraum, Vorraum und Badezimmer bieten effiziente Nutzungsmöglichkeiten.
- **Aufstrebende Lage:** Der 17. Bezirk ist durch seine gute Infrastruktur und hohe Lebensqualität bei Mietern beliebt.
- **Nahversorgung:** Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Gastronomie befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Straßenbahn und Buslinien sind fußläufig erreichbar, was die Attraktivität für Mieter erhöht.
- **Wertsteigerungspotenzial:** Kontinuierlich steigende Nachfrage nach Wohnungen in dieser Lage sichert langfristig eine solide Wertentwicklung.

Sichern Sie sich diese attraktive Anlegerwohnung und profitieren Sie von einer stabilen Vermietung, einer soliden Rendite und einem langfristigen Wertsteigerungspotenzial. Kontaktieren Sie uns für weitere Details oder eine Besichtigung!

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit www.sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap