

**Perfekte Anlage oder Eigenheim mit 3 Zimmer und 19 m<sup>2</sup>  
Freifläche! Erstbezug.**



**Objektnummer: 298761**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Platzergasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,30 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	73,89 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	312.600,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.230,61 €
Betriebskosten:	152,50 €
USt.:	15,25 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

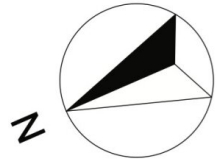
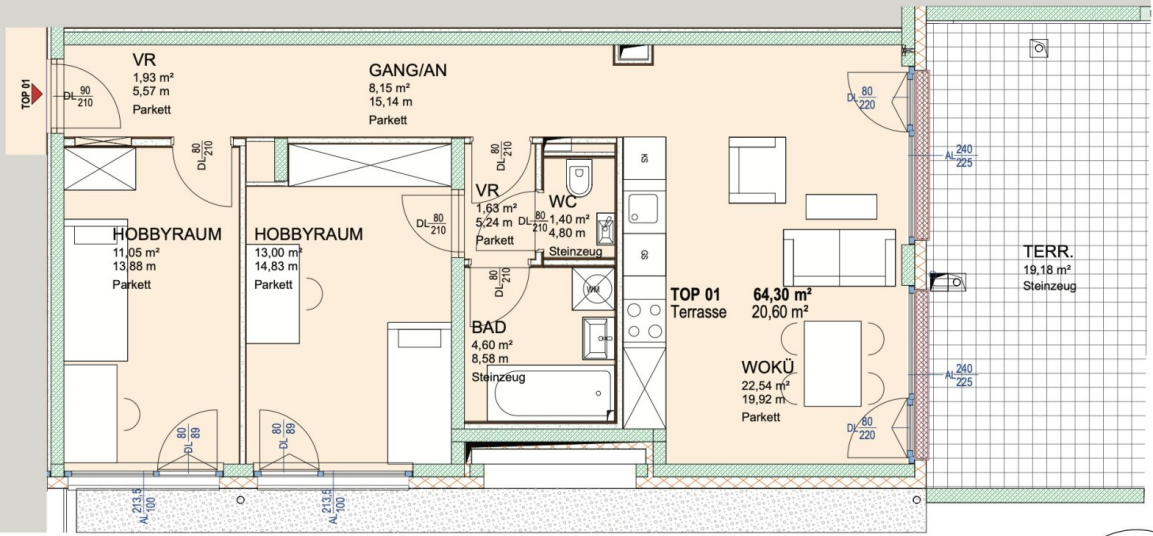


**Mark Prettenthaler**











## Objektbeschreibung

**Hier freuen Sie sich jeden Tag auf´s Heimkommen...**

Diese charmante Drei-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und eine private Terrasse, die zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft.

Auf rund 64,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung ein angenehm großzügiges **Wohnzimmer mit ca. 23 m<sup>2</sup>** sowie zwei gut geschnittene **Schlafzimmer mit etwa 13 m<sup>2</sup> und 11 m<sup>2</sup>**. Die zentrale Begehbarkeit sorgt für eine optimale Nutzung der Räume und ein angenehmes Wohngefühl.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, das **WC ist separat** – ein klarer Pluspunkt im Alltag. Die ca. 19 m<sup>2</sup> große Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und erweitert den Wohnraum auf ideale Weise.

Dank der modernen, zeitlosen Ausstattung eignet sich diese Wohnung sowohl **perfekt zur Eigennutzung** als auch als **attraktive Anlage** mit sehr guter Vermietbarkeit.

Als Erstbezug präsentiert sich die Wohnung in hochwertiger Ausführung mit stilvollem 3-Stab-Echtholzparkett, 3-Scheiben Isolierverglasung, elektrische Rollläden, **Fußbodenheizung** sowie effizienter **Luftwärmepumpe** – ein zukunftsorientiertes Wohnkonzept mit besonderem Wohngefühl.

**Eine ideale Kombination aus kompaktem Wohnen und großzügigem Freiraum – ruhig gelegen und dennoch bestens angebunden.**

Wohnfläche: ca. 64,3 m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 19,18 m<sup>2</sup> + Kellerabteil

**Kaufpreis (netto für Anleger): € 312.600,-** zzgl. 20% Ust.

Kaufpreis Endverbraucher: € 219.000,-

**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)

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 <750m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <3.250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap