

**Das Haus trägt Smoking, die Wohnung wartet noch auf ihr Kleid! Renovierungsbedürftige Altbauwohnung mit toller Raumaufteilung + Traumhaft schönes Haus + Perfekte Infrastruktur und Anbindung! Jetzt zugreifen!**



**Objektnummer: 287600**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klosterneuburger Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	63,15 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	63,15 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 120,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,76
Kaufpreis:	329.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.209,82 €
Betriebskosten:	134,50 €
USt.:	13,45 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilien  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T 0043 664 3070009  
H 0043 660 4701793

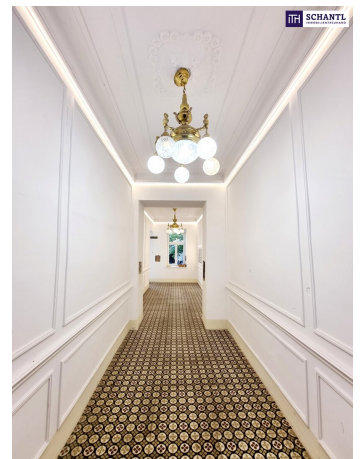
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



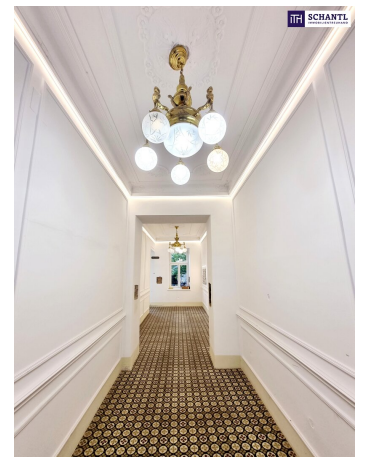
termin zur

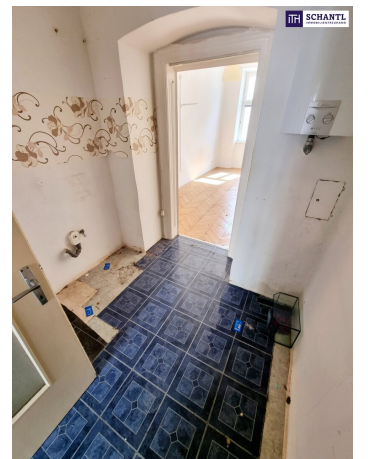


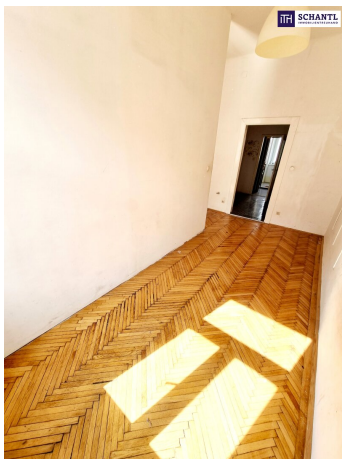


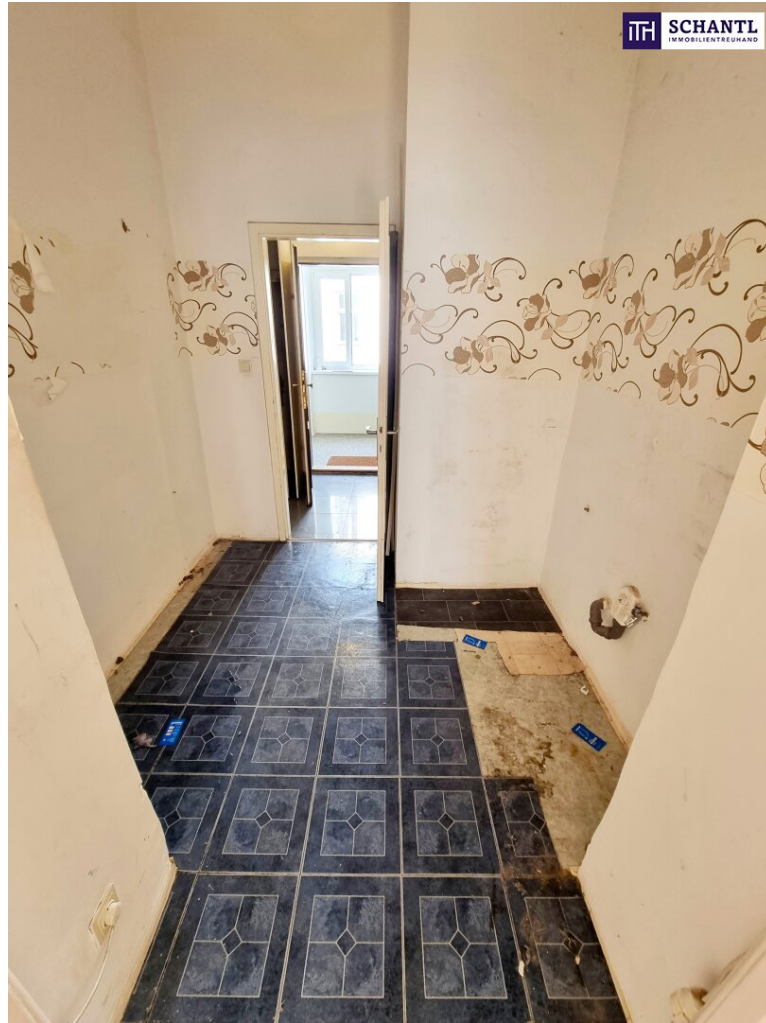




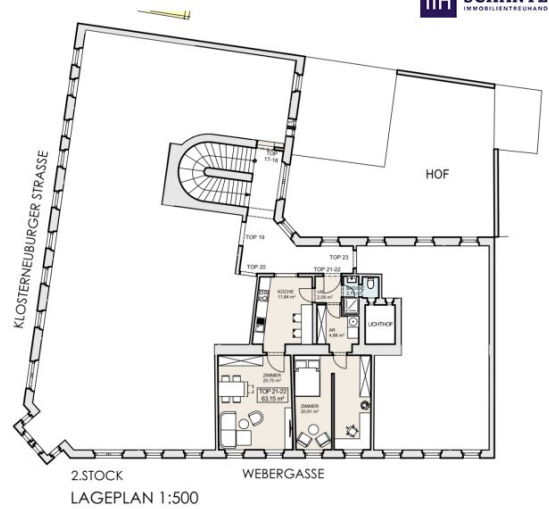
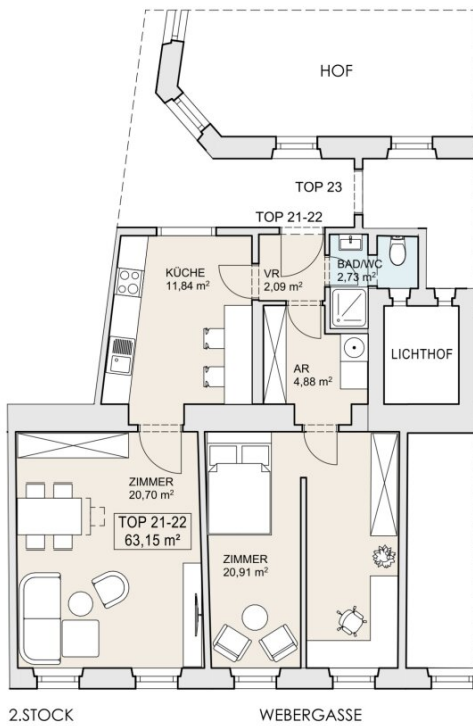












2.STOCK

TOP 21-22  
63.15 m<sup>2</sup>

VORABZUG

KLOSTERNEUBURGER STRASSE 30  
1200 WIEN



GRUNDRISS 1/100

## Objektbeschreibung

**Alte Mauern, neues Glück! Ein Haus im Glanz, eine Wohnung mit Chance!**

**Das Haus trägt Smoking, die Wohnung wartet noch auf ihr Kleid!  
Renovierungsbedürftige Altbauwohnung mit toller Raumaufteilung + Traumhaft  
schönes Haus + Perfekte Infrastruktur und Anbindung! Jetzt zugreifen!**

Worauf warten Sie?

**Hier wohnt der gute Geschmack schon länger! Machen sie nun den Feinschliff bei Ihrer neuen Wohnung!**

Ihre neue Wohnung teilt sich in einen Vorraumbereich mit Platz für eine Garderobe, ein kleines Badezimmer mit Dusche und WC, einen praktischen Abstell- oder Schrankraum, 2 Schlafzimmer bzw. Arbeitszimmer (die Wand kann aber leicht entfernt werden und zum Beispiel ein größeres Zimmer errichtet werden), eine separate Küche sowie ein lichtdurchflutetes Wohn-Esszimmer.

Schauen Sie sich dieses perfekte Raumkonzept sowie das schöne Altbauhaus an und gestalten Sie Ihre Wohnung ganz nach Ihren Vorstellungen!

**Ein Lift wird noch vertraglich gesichert und auf Kosten des Verkäufers bis 2028 eingebaut!**

Wohnfläche: ca. 63,15m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Kaufpreis: € 329.000.-

Bezug: ab sofort

**Diese Wohnungen haben bereits glückliche, neue Eigentümer: TOP 14, TOP 31-32, TOP 9-10, TOP 28, TOP 25-26**

Worauf warten Sie noch? Vereinbaren Sie noch, vereinbaren Sie heute noch einen Termin!

[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.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap