

**Einziehen & wohlfühlen - neu sanierte  
3-Zimmer-Gartenwohnung mit Altbauflair, moderner  
Technik und privatem Rückzugsort im Grünen**



**Objektnummer: 284541**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Haberlgasse
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	66,47 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	3,26 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 52,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	177,19 €
USt.:	17,72 €
Provisionsangabe:	

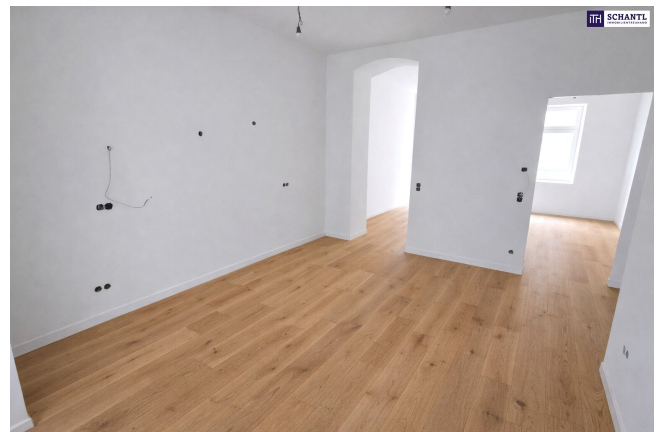
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

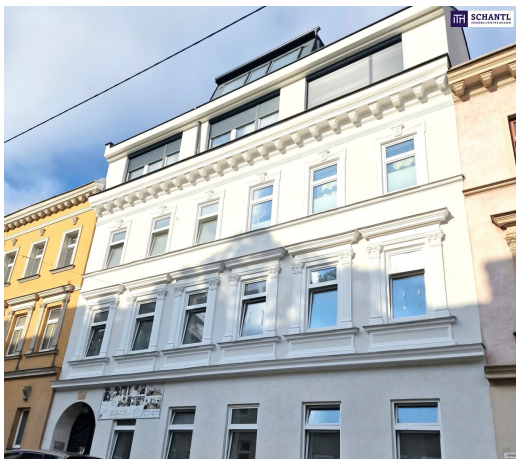
## Ihr Ansprechpartner

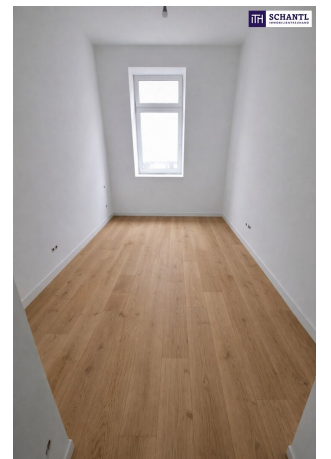


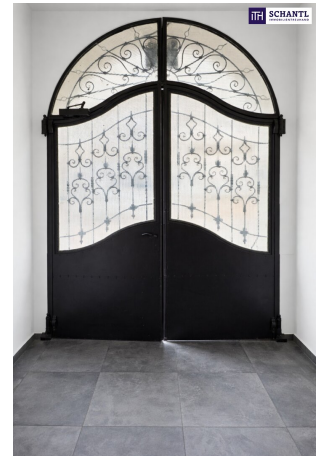
**Marlies Sprinzl**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH













TOP 2



ERDGESCHOSS

# Objektbeschreibung

## Wohnen mit Stil & Ruhe – Exklusive 3-Zimmer-Gartenwohnung im revitalisierten Altbau

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese traumhafte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines aufwendig sanierten Altbaus in begehrter Innenhoflage – ein harmonisches Zusammenspiel aus historischem Charme und moderner Wohnqualität.

Großzügige Fensterflächen, eine sonnige Terrasse und ein liebevoll gestalteter Eigengarten schaffen ein einzigartiges Wohngefühl – mitten in der Stadt und dennoch angenehm ruhig. Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung und nachhaltiger Haustechnik macht diese Wohnung zu einer idealen Wahl für all jene, die Komfort, Design und Lebensqualität zu schätzen wissen.

Die Fertigstellung erfolgt im Sommer 2025 – die Wohnung wird **schlüsselfertig** übergeben und ist damit sofort bezugsbereit.

### Auf einen Blick

- **Wohnfläche:** ca. 66 m<sup>2</sup> + 3 m<sup>2</sup> Garten + 14 m<sup>2</sup> Terrasse
- **Hochwertiger Eichenparkett** in allen Wohnräumen
- **Effiziente Luftwärmepumpe** – nachhaltige, zukunftssichere Heizlösung
- **Modern ausgestattetes Badezimmer** mit eleganter Dusche und geschmackvollen Fliesen
- **Mehrfachverglaste Fenster** für optimale Wärme- und Schalldämmung

Diese Wohnung bietet alles, was anspruchsvolles Wohnen heute ausmacht: durchdachte Architektur, hochwertige Materialien, moderne Technik – und ein ruhiger Garten mitten im lebendigen Ottakring.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Kaufpreis: € 449.000,-**

*Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen wie die Bau- und Ausstattungsbeschreibung zur Verfügung.*

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!

[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 <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap