

## **Altbaujuwel im Innenhof – Erstbezug nach Generalsanierung mit Mitgestaltungsmöglichkeit**



**Objektnummer: 299517**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pazmanitengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1910
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	41,61 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 168,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,72
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	103,23 €
USt.:	11,65 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mark Prettenthaler**

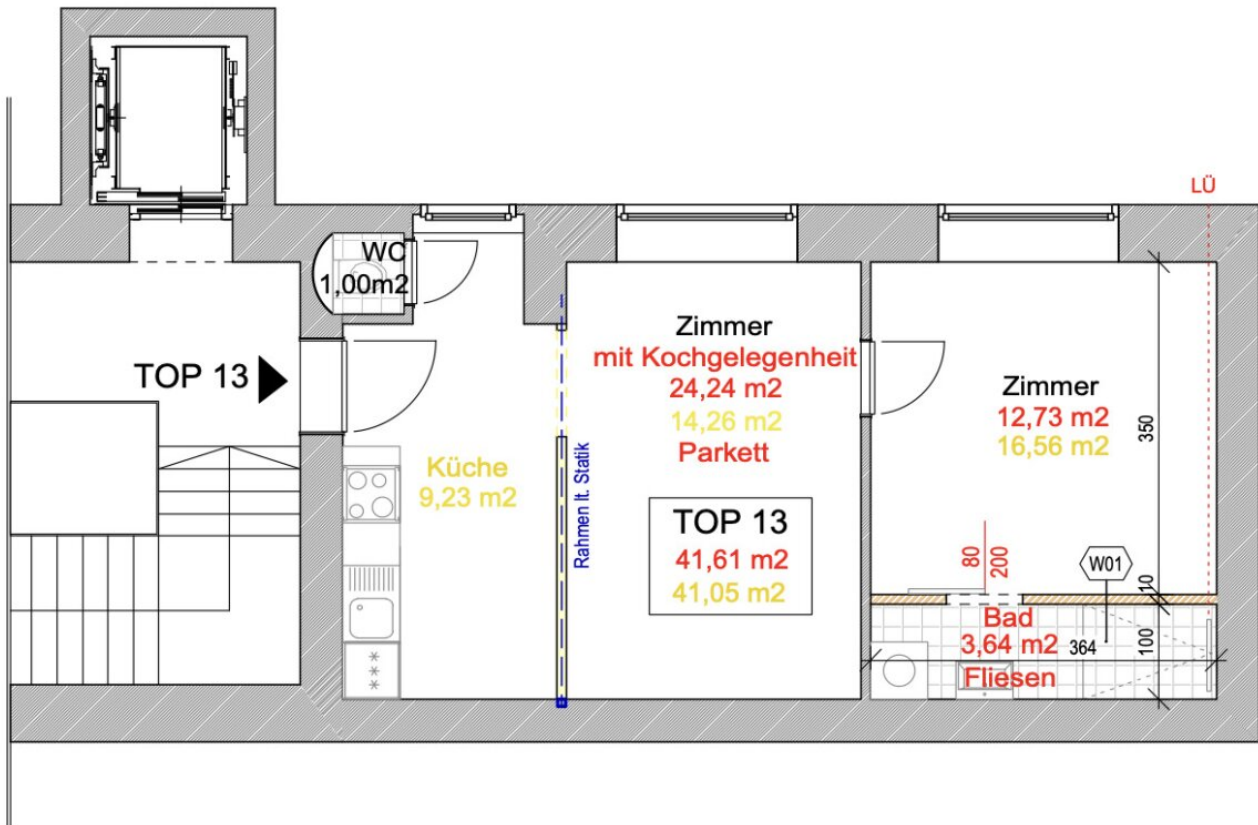
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien











## Objektbeschreibung

### **Altbaucharme trifft auf moderne Wohnqualität – Erstbezug nach Generalsanierung**

Diese attraktive Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines äußerst gepflegten und repräsentativen Wiener Altbauhauses. Dank der Lage im ruhigen Innenhof bietet sie ein angenehmes Wohnambiente fernab vom Straßenlärm.

Die Wohnung wird im Erstbezug nach umfassender Generalsanierung übergeben und bietet Käufern die Möglichkeit, bei der Auswahl von Böden und Fliesen noch individuelle Wünsche einzubringen. Der Sanierungsbeginn erfolgt unmittelbar nach dem Kauf, die Fertigstellung ist innerhalb von etwa vier bis fünf Monaten vorgesehen.

Im Zuge der Kernsanierung werden sämtliche Leitungen erneuert, ein neuer Fußbodenaufbau hergestellt, hochwertige Bodenbeläge verlegt sowie moderne sanitäre Einrichtungen eingebaut. Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgt eine komfortable Fußbodenheizung.

Eine ideale Gelegenheit für alle, die den Charakter eines klassischen Wiener Altbaus schätzen und gleichzeitig die Vorzüge eines modernen Erstbezugs genießen möchten.

Ein Teil der dargestellten Fotos stammt aus bereits fertiggestellten Sanierungsprojekten desselben Verkäufers und dient als Referenz für die Ausführungsqualität und Ausstattung. Dadurch können Sie sich bereits heute ein sehr gutes Bild davon machen, wie die Wohnung nach Abschluss der Generalsanierung aussehen wird.

#### **Facs:**

- Erstbezug nach Generalsanierung
- Fußbodenheizung
- Fischgrät Parkett
- Bad und WC getrennt
- 1 separates Schlafzimmer

Wohnfläche: ca. 41,61 m<sup>2</sup> + Kellerabteil

**Kaufpreis: EUR 269.000,-**

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.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap