

**++ IHR TRAUM VOM SANIERTEN EIGENHEIM ++  
geschmackvoll sanierte Altbauwohnung in ruhiger Lage  
mit hervorragender Anbindung**



**Objektnummer: 294442**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gschwandnergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	58,12 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	58,12 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	318.000,00 €
Betriebskosten:	151,79 €
USt.:	15,18 €
Provisionsangabe:	

11.448,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



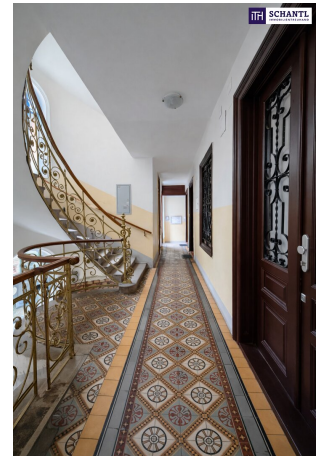
**Magdalena Tiatco-Frank**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien



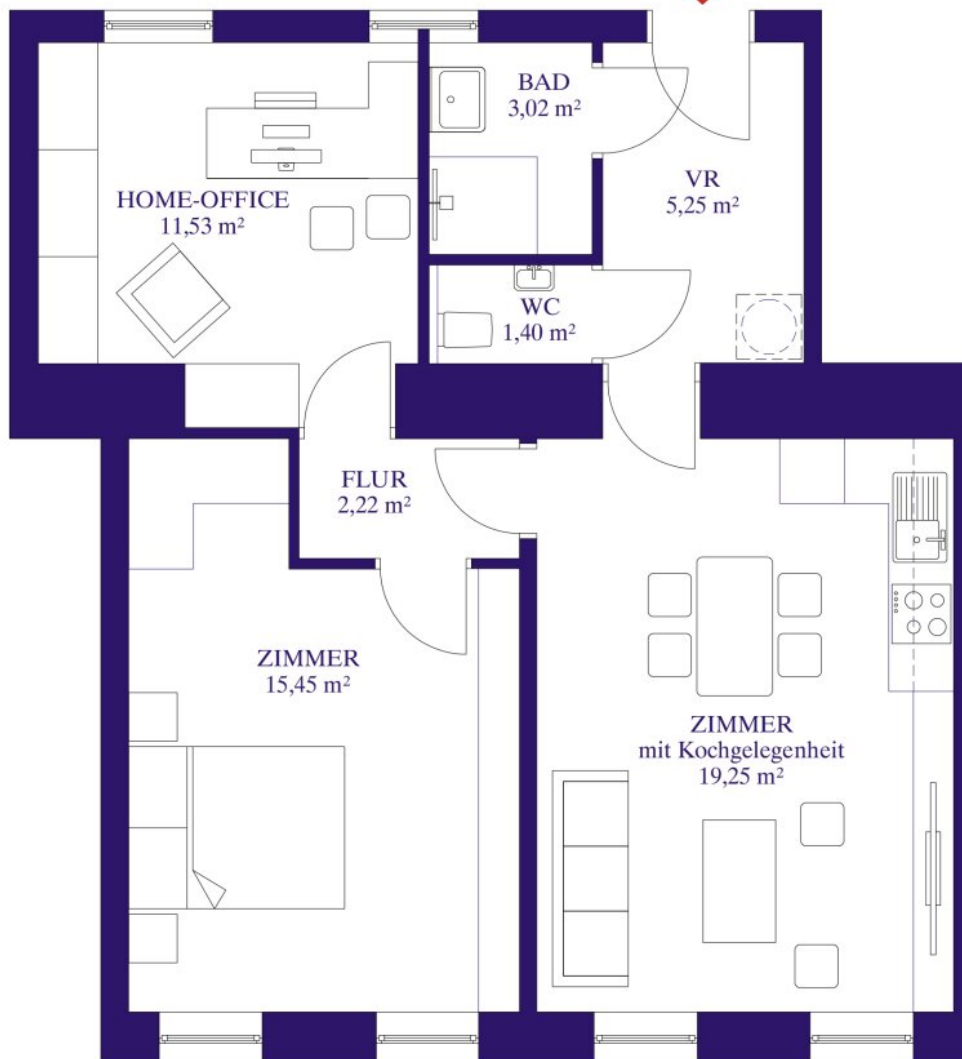


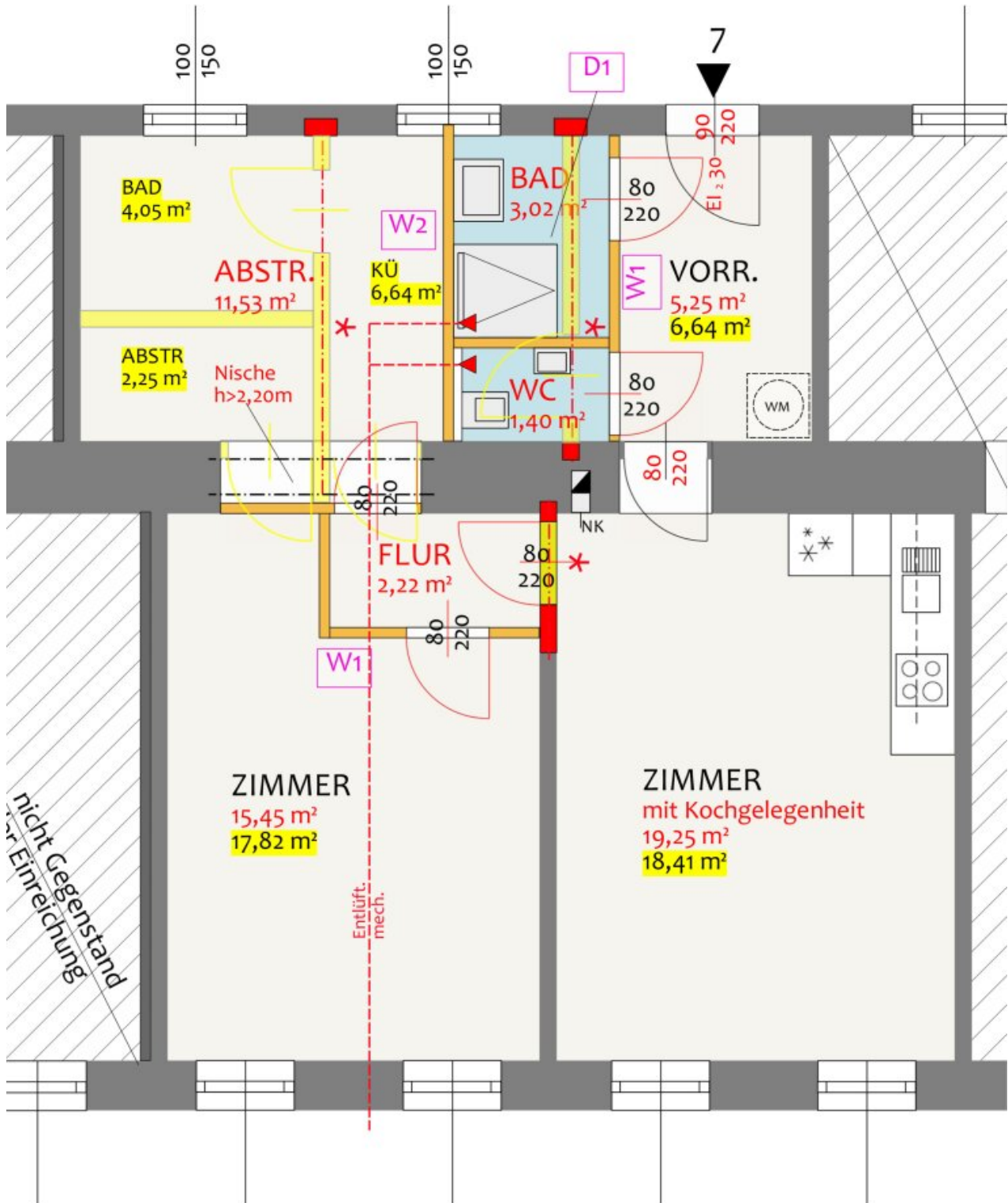






TOP 7-8





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumzu Hause im pulsierenden 17. Bezirk von Wien! Diese bezaubernde Hochparterrewohnung bietet Ihnen nicht nur eine moderne und stilvolle Wohnatmosphäre, sondern auch alle Annehmlichkeiten, die das Leben in der Stadt so attraktiv machen.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 58m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumaufteilung erwartet Sie hier ein Erstbezug, der keine Wünsche offen lässt. Die Wohnung verfügt über zwei lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob als gemütliches Schlafzimmer oder als inspirierendes Arbeitszimmer – hier können Sie Ihre Ideen verwirklichen.

Das Herzstück der Wohnung ist die offene Wohnküche, die zum geselligen Beisammensein einlädt. Ausgestattet mit hochwertigen Fliesen und elegantem Parkett strahlt diese Wohnung modernen Chic aus. Die Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima und macht kalte Wintertage zu einem echten Vergnügen. Die moderne Dusche ist der perfekte Ort, um nach einem langen Tag zu entspannen.

Aufteilung:

- einladender Vorraum
- helle Wohnküche
- ruhiges Schlafzimmer
- Home-Office (mit Gangfenster)
- Badezimmer mit Dusche
- WC

Die Lage könnte nicht besser sein! Die perfekte Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn und Straßenbahn ermöglicht Ihnen eine unkomplizierte Anreise in die Innenstadt und zu anderen Stadtteilen.

In Ihrer unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken und Kliniken sind schnell erreichbar, ebenso wie Schulen, Kindergärten und höhere Schulen. Für den kleinen Einkauf zwischendurch stehen Ihnen Supermärkte und Bäckereien zur Verfügung, und das nahegelegene Einkaufszentrum bietet eine breite Palette an Geschäften und Freizeitmöglichkeiten.

Nutzen Sie die Gelegenheit, in diese traumhafte Wohnung in 1170 Wien zu investieren! Der Kaufpreis von 318.000,00 € macht diese Immobilie nicht nur zu einem erstklassigen Zuhause, sondern auch zu einer hervorragenden Investition in Ihre Zukunft.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Leben in Wien wartet auf Sie!

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)**

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap