

## Zwei Einheiten, eine große Idee: Wohnen hinter dem MuseumsQuartier!



**Objektnummer: 299524**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Breite Gasse
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,67 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	6,38 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 64,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Kaufpreis:	560.000,00 €
Betriebskosten:	162,54 €
USt.:	16,25 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Spreitzer, BA, MA**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Passauer Platz 6

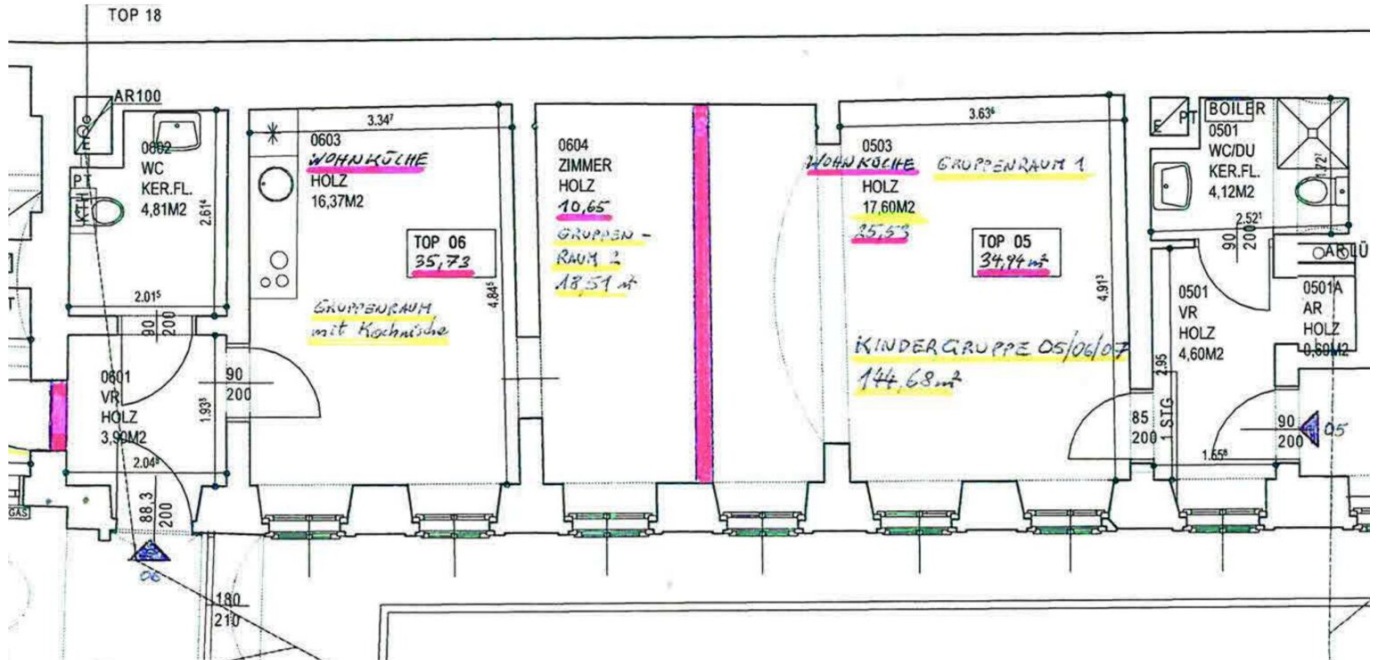












## Objektbeschreibung

In absolut gefragter Lage des 7. Bezirks, direkt hinter dem MuseumsQuartier, gelangen zwei nebeneinanderliegende Wohnungen im Paket zum Verkauf. Die Einheiten befinden sich in einem historischen Wiener Durchhaus und bieten gemeinsam eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer, die urban wohnen und zugleich Gestaltungsspielraum nutzen möchten.

Derzeit bestehen zwei separate, hochwertig ausgestattete Wohnungen mit jeweils rund 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Eine davon ist als modernes Studio konzipiert, die andere verfügt über eine Wohnküche mit separatem Schlafzimmer. Gemeinsam ergibt sich eine Wohnfläche von rund 70 m<sup>2</sup>. Durch die direkte Nachbarschaft der beiden Einheiten eröffnet sich die Möglichkeit, die Wohnungen – vorbehaltlich technischer, baurechtlicher und wohnungseigentumsrechtlicher Prüfung – zu einer großzügigen Stadtwohnung zusammenzulegen.

### Facts:

- Zwei nebeneinanderliegende Einheiten
- Gesamtwohnfläche ca. 70 m<sup>2</sup>
- Möglichkeit zur Zusammenlegung vorbehaltlich Prüfung
- Ruhige Innenhoflage
- Historisches Wiener Durchhaus
- Direkt hinter dem MuseumsQuartier
- Sehr gute öffentliche Anbindung
- Hochwertige, moderne Ausstattung
- Ideal für Eigennutzer mit Wunsch nach zentralem Wohnen und Gestaltungspotenzial

Dieses Paket richtet sich an Käuferinnen und Käufer, die nicht nur eine klassische Stadtwohnung suchen, sondern ein besonderes Wohnprojekt in einer der beliebtesten Lagen Wiens: zwei kompakte Einheiten, zusammen gedacht als großzügiges Zuhause mit Freiflächen, Charakter und urbaner Lebensqualität.

**Worauf warten Sie noch? Gleich anfragen und zuschlagen!**

**[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!

[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 <500m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <750m

Universität <250m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap