

**++ TERRASSENWOHNUNG DE LUXE + hochwertige
Ausstattung + Kutschkermarktnähe + Garagenplatz
optional**



Objektnummer: 297154

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Staudgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	96,42 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 50,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,37
Kaufpreis:	825.000,00 €
Provisionsangabe:	

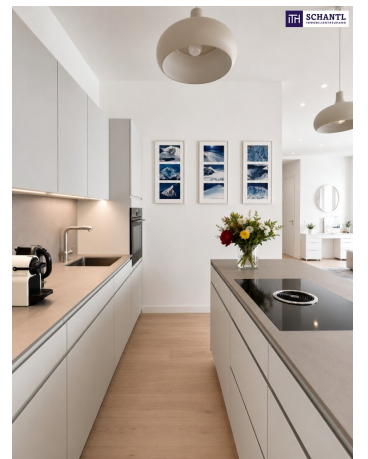
29.700,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



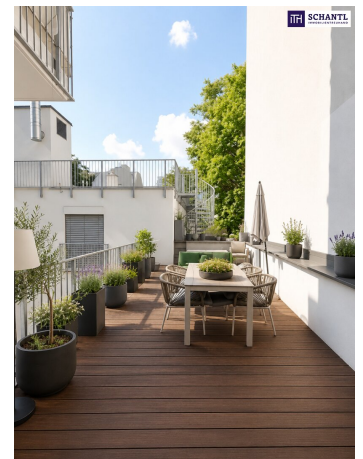
Magdalena Tiatco-Frank

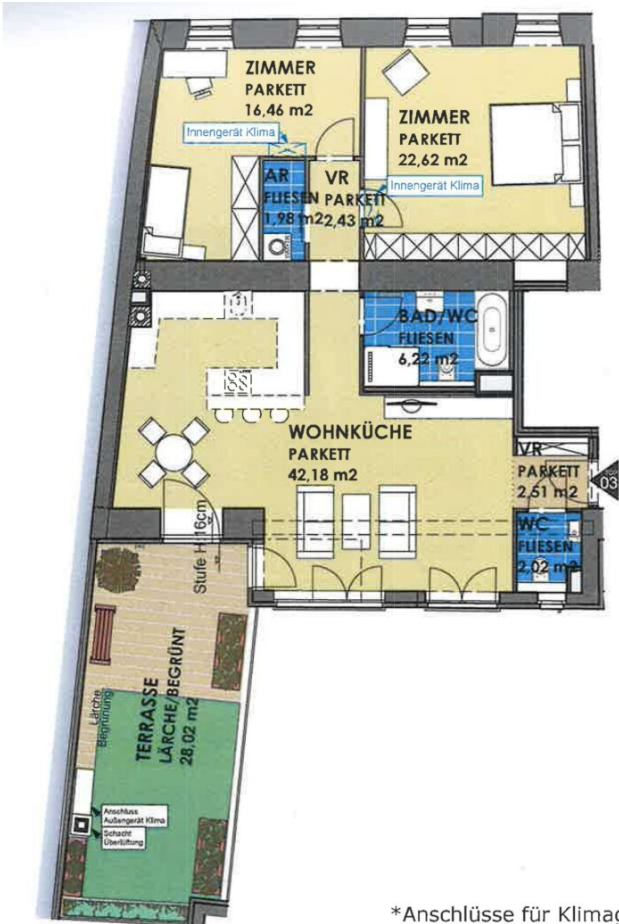
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6
1010 Wien











10m

*Anschlüsse für Klimageräte vorbereitet

Top

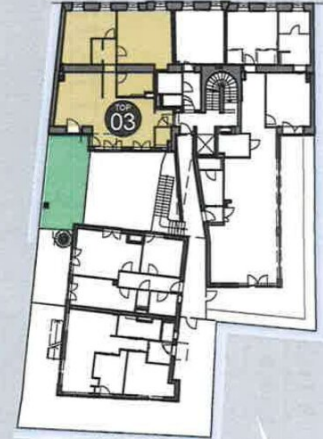
1. Obergeschoß



Wohnfläche: 96,42 m²
Terrasse: 28,02 m²

20.01.2017

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände - ausgenommen Waschtische, WC's, Badewannen und Duschen - dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Die Ausstattung der Wohnungen kann der Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnommen werden. Plan- und Maßänderungen vorbehalten.



1. Obergeschoß

M 1-125 VK-Top3-100

Objektbeschreibung

In der Staudgasse, welche als Einbahnstraße geführt wird, erwartet Sie diese **großartige und aufwendig sanierte Altbauwohnung mit Innenhofterrasse**. Dieser Wohnraum wurde 2017 rundum erneuert und wartet nun auf neue, glückliche Bewohner. Parkettböden, geschmackvolle Badezimmersausstattung, Klimaanlagevorbereitung sowie Fußbodenheizung und vieles mehr sorgen für ein **angenehmes Wohngefühl**. Hier lässt es sich hervorragend wohnen!

Über einen **einladenden Vorraum** gelangen Sie in die sonnige Wohnküche von wo Sie Zugang auf die ca. 28m² große Terrasse haben. Die Küche bietet alles was das Koch-Herz höher schlagen lässt und ist im Kaufpreis bereits inbegriffen. Hier können Sie sowohl Ihre Familie als auch Freunde mit Ihren Kochkünsten verwöhnen.

Das **geschmackvoll ausgestattete Badezimmer** mit Dusche, Badewanne sowie WC sowie beide Schlafzimmer sind zentral über einen Vorraum aus zu begehen. Der Abstellraum sorgt für zusätzliche Staufläche. **Hier erwartet Sie die perfekte Wohndylle!**

Als Mittelpunkt und somit Highlight der Wohnung ist sicherlich die ca. 48m² große Wohnküche mit großer Glasfront ausgerichtet auf den ruhigen Innenhof. Auf Ihrer neuen Terrasse genießen Sie zusammen mit Familie und Freunden gemütliche Grillnachmittage an heißen Sommertagen.

Zusätzlich kann auch ein eigener PKW-Stellplatz in der hauseigenen Garage erworben werden!

Auch die Lage in einer ruhigen Seitengasse unweit des Kutschkermarktes wird Sie von **diesem Wohnraum** überzeugen. Hier sind Sie bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die U-Bahnlinie **U6** sowie die Straßenbahnlinien 40, 41, 42 sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

Aufteilung:

- einladender Vorraum mit Platz für Ihre Garderobe
- großzügige Wohnküche mit Ausgang auf die Terrasse
- 2 Schlafzimmer (wovon eines derzeit als Ankleidezimmer genutzt wird)

- 1 Badezimmer mit WC, Badewanne und Dusche
- 1 Gäste-WC
- praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- ca. 28m² große Terrasse (ACHTUNG: FOTOS wurden KI-bearbeitet)
- Garagenstellplatz (EUR 35.000,-)
- Kellerabteil

Hier sind die Highlights für Sie noch einmal zusammengefasst:

- **Hochwertige Ausstattung**
- Holz-Alu-Fenster mit Außenbeschattung
- Fußbodenheizung und Klimaanlagevorbereitung
- Ruhige Lage
- Perfekte Verkehrsanbindung
- Intelligente Raumgestaltung
- Terrasse + Garagenstellplatz (optional)
- **ATTRAKTIVES PREIS-LEISTUNGS-VERHÄLTNIS**

Kaufpreis Wohnung: EUR 825.000,-

Kaufpreis Stellplatz: EUR 35.000,-

Die Betriebskosten werden noch nachgereicht!

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust.

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

mationen zu erhalten und heute noch einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

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 <250m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap