

**Achtung: Hohe Gefahr, sich bei der Besichtigung sofort zuhause zu fühlen – 51,45 m<sup>2</sup> Wohnqualität mit perfektem Grundriss!**



**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND

**Objektnummer: 299571**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kirchstetterngasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1918
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	51,45 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	51,45 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 130,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,43
Kaufpreis:	269.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.228,38 €
Betriebskosten:	134,70 €

## Ihr Ansprechpartner



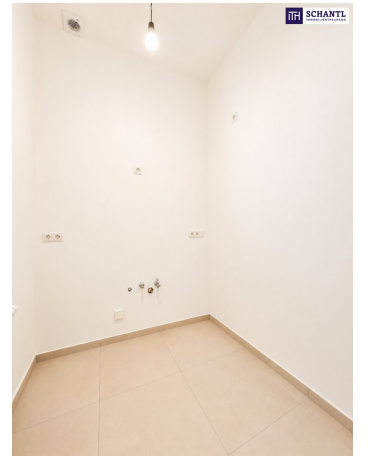
### Dejan Ljepoja, MBA

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T +43 660 199 20 22  
H +43 664 307 00 09

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









ITF SCHANTL  
IMMOBILIENREHAND



ITF SCHANTL



ITF SCHANTL





## Objektbeschreibung

**Achtung: Hohe Gefahr, sich bei der Besichtigung sofort zuhause zu fühlen – 51,45 m<sup>2</sup> Wohnqualität mit perfektem Grundriss!**

WOHNUNGEN GIBT ES VIELE. DIESES WOHNGEFÜHL NUR SELTEN.

Schon beim Betreten spürt man, was diese Wohnung besonders macht: Helle Räume, ein klassischer Grundriss und eine Atmosphäre, in der man sich sofort zuhause fühlt.

Das großzügige Wohnzimmer lädt zum Entspannen und Genießen ein, während das separate Schlafzimmer den perfekten Rückzugsort bietet. Die eigene Küche ist praktisch vom Wohnbereich getrennt und macht den Grundriss besonders alltagstauglich.

Eine Wohnung mit Charme, Licht und genau jener Wohnqualität, die Eigennutzer lieben und Anleger suchen.

### Highlights:

- Ca. 51,45 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Großzügige 2-Zimmer-Wohnung
- Frisch saniert – sofort einziehen und wohlfühlen
- Separate Küche & getrenntes WC
- Lichtdurchfluteter Altbau mit idealer Raumaufteilung

**Kaufpreis: € 269.000,-**

**Eine Wohnung, die auf Anhieb begeistert und bei der Besichtigung noch mehr überzeugt. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.**

Jetzt besichtigen – bevor es zu spät ist!

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap