

**Hochwertig sanierte 3-Zimmer Wohnung in Toplage ++  
Nähe U3 Johnstraße ++ beste Anbindung ++ sehr gute  
Raumaufteilung**



**Objektnummer: 281675**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Adresse                       | Beckmanngasse                            |
| Art:                          | Wohnung                                  |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus          |
| Zustand:                      | Erstbezug                                |
| Alter:                        | Altbau                                   |
| Wohnfläche:                   | 59,00 m <sup>2</sup>                     |
| Nutzfläche:                   | 59,00 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 3  |
| Bäder:                        | 1  |
| WC:                           | 1  |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 107,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>E</b> 3,06                            |
| Kaufpreis:                    | 285.000,00 €                             |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 4.830,51 €                               |
| Betriebskosten:               | 184,85 €                                 |
| USt.:                         | 18,49 €                                  |
| Provisionsangabe:             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Hanna Herzenstein**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Passauer Platz 6









## Objektbeschreibung

**Hochwertig sanierte 3-Zimmer Wohnung in Toplage ++ Nähe U3 Johnstraße ++ beste Anbindung ++ sehr gute Raumaufteilung**

Die Wohnung besticht durch ihre **hellen und gut geschnittenen Räume**. Mit einer Wohnfläche von ca. 59 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für **Paare, Familien oder Einzelpersonen**, die ein **komfortables Zuhause in zentraler Lage** suchen.

Die Wohnung wurde **frisch saniert** und steht zum **Erstbezug** bereit. Das **Badezimmer** wurde **komplett erneuert**, der **hochwertige Parkettboden** ist **neu verlegt** und die **Elektrik** wurde **modernisiert**.

**Sie müssen sich um nichts mehr kümmern – richten Sie die Wohnung nach Ihren Wünschen ein und genießen Sie sofort Ihr neues Zuhause.**

Ihre neue Wohnung befindet sich im **1. Stock**.

Geheizt wird mittels **Gasetagenheizung**.

**Diese 3-Zimmer-Wohnung hat eine praktische Raumaufteilung und einen guten Grundriss:**

- 3 Zimmer: ein ruhiges Schlafzimmer (Osten) ist in den Innenhof ausgerichtet
- Zwei Zimmer sind straßenseitig (Westen) ausgerichtet
- Gute Raumaufteilung - zwei von den drei Zimmern sind zentral begehbar
- Vorraum mit Platz für eine Garderobe

- Extra Küche
  
- Ein modernes hübsches Badezimmer mit Waschbecken, WC und Dusche

**Wohnungsgröße: ca. 59 m<sup>2</sup>**

**Kaufpreis: EUR 285.000 €**

**Bezug: ab sofort**

**Betriebskosten: 203,34 €**

**Es stehen mehrere Wohnungen und Geschäftslokale im Haus zum Verkauf. Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihr neues Zuhause oder Ihre Geschäftsräume in frisch sanierten Räumlichkeiten zu beziehen.**

[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!

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 <500m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap