

**Hier werden Wohnträume wahr! Atemberaubende
4-Zimmer-Bel  tage-Wohnung in revitalisierten Stilaltbau in
urbaner Lage mit bester Infrastruktur!**



Objektnummer: 281711

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hermannngasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	171,58 m²
Nutzfläche:	180,30 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Keller:	3,50 m²
Heizwärmebedarf:	E 139,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,76
Kaufpreis:	1.699.000,00 €
Betriebskosten:	280,88 €
USt.:	38,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Spreitzer, BA, MA

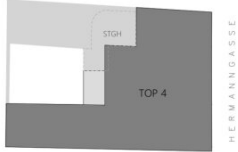
Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH
Passauer Platz 6







Übersichtsplan: 1. OG

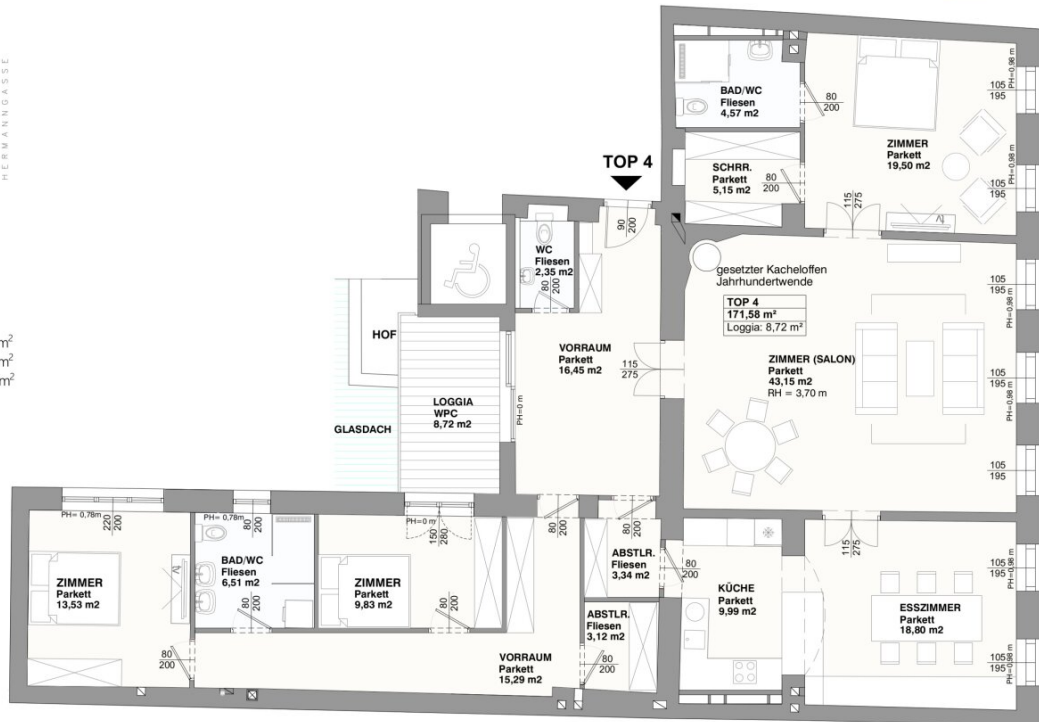


TOP 4

1. Obergeschoß

Wohnnutzfläche: 171,58 m²
Loggia: 8,72 m²
Kellerabteil: 3,50 m²

Kellerabteil: TOP 4



VERKAUFSPLAN

Projekt:
HERMANN GASSE 3
1070 Wien

Auftraggeber:

Hermannsgasse 3 Immobilien GmbH
Schottenfeldgasse 72/2II, 1070 Wien

0 1 2 3 4 5m
Maßstab: A4 = 1:100
Datum: 01.08.2022



Flächen und Maßangaben:
Längen und Breiten können geringfügig abweichen.(±3%)
Die Einrichtung ist nur ein Vorschlag und dient der
Verdeutlichung der Raumproportionen und ist nicht
Bestandteil des Verkaufs.
Vorbehaltlich geringer baulicher Änderungen sowie
Irrtümer.

Objektbeschreibung

**Welcome Home! Urbanes Wohnen mit pulsierendem Lifestyle und bester Infrastruktur!
Wo Wohnträume wahr werden!**

Ihr neues Zuhause befindet sich in einem komplett revitalisierten Altbau. Genießen Sie somit das Flair eines stilvollen Jahrhundertwendeaus in Kombination mit der Ausstattung der modernsten Neubauten.

Alle Wohnungen werden mit sorgfältig ausgewählten Materialien ausgestattet, welche ihnen einen schicken sowie auch zeitlosen Look verleihen!

Raumaufteilung Belétage Top 4:

- riesiges Entrée mit jeder Menge Platz für eine großzügige Garderobe
- Richtung Westen ausgerichtete Loggia in den ruhigen Innenhof
- atemberaubender Salon bzw. Wohnzimmer mit Möglichkeit für einen Kachelofen - nicht nur Ihre Gäste werden begeistert sein!
- getrennte Küche mit angrenzendem Speisezimmer und extra Abstellraum
- Masterbedroom mit eigenem, hochwertig ausgestatteten Badezimmer sowie perfekt konzipierten Schrankraum
- getrennt begehbare Gäste-WC
- perfekt geschnittenes Zimmer mit Zugang zur Loggia
- hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss sowie Dusche, WC und Doppelwaschbecken in Markenqualität
- geräumiges Zimmer mit Fenster in den ruhigen Innenhof

Diese Wohnung ist perfekt für alle Liebhaber einer stilvoll gestalteten Altbauwohnung, mit all Ihren wunderbaren Facetten. Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in einer der begehrtesten Lagen Wiens.

Wohnfläche: ca. 171,58 m² + Loggia: ca. 8,72 m² + Kellerabteil: ca. 3,50 m²

Kaufpreis: € 1.699.000.-

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern!

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

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap