

**++ SUNNY SIDE UP + TOP 3 ++ ERSTKLASSIGER ALTBAU  
NACH HOCHWERTIGER SANIERUNG + großartige  
Freiflächen + ruhige Wohngegend +**



**Objektnummer: 239947**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Speckbachergasse                  |
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1160 Wien                         |
| Zustand:                      | Erstbezug                         |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 67,34 m <sup>2</sup>              |
| Nutzfläche:                   | 71,66 m <sup>2</sup>              |
| Gesamtfläche:                 | 71,66 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 3                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Balkone:                      | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 121,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,95                            |
| Kaufpreis:                    | 429.000,00 €                      |
| Provisionsangabe:             |                                   |

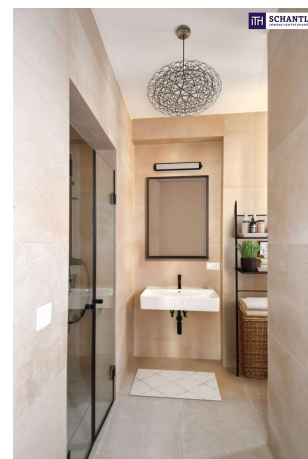
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



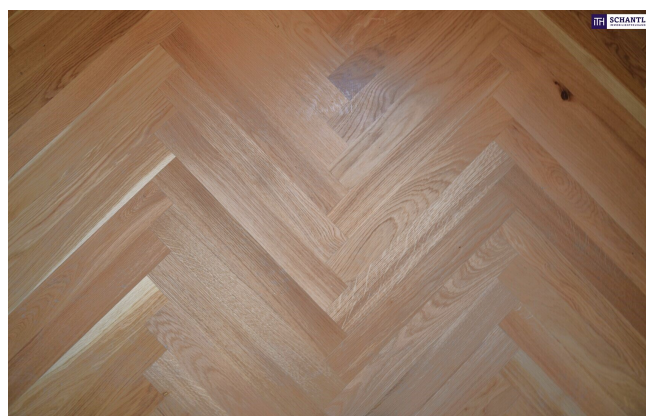
**Magdalena Tiatco-Frank**

Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

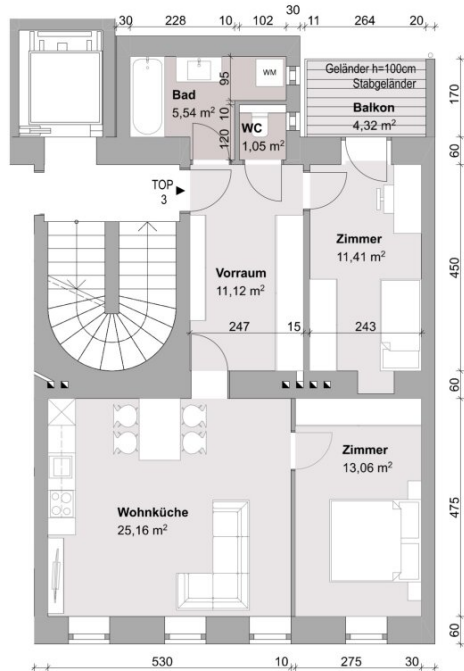












### TOP 03

WNFL Gesamt 67,34 m²

Balkon 4,32 m²



GESCHOSSPLAN M 1:500



**A-1160 Wien, Speckbachergasse 26**

## Objektbeschreibung

In **ruhiger Lage**, oberhalb der Wattgasse gelegen, wird derzeit einem Altbau aus der Jahrhundertwende neues Leben eingehaucht. Im Zuge der Sanierung werden 8 Altbauwohnungen **rundum erneuert**. Erweitert wird das Haus durch **3 exklusive Dachgeschoßwohnungen** sowie **5 Town-Houses**, welche als Maisonetten mit eigenen Gärten ausgeführt werden. Bei den Wohnungen im Altbestand werden für den Altbau typische Merkmale mit neuen Akzenten versehen. **Hier treffen hohe Decken auf großzügige Freiflächen!**

Die Dachgeschoßwohnungen überzeugen durch ihre moderne Ausführung mit hochwertiger Ausstattung.

Bei der Gestaltung der einzelnen Wohnungen wurde auf eine **intelligente Raumgestaltung** geachtet, die sich sowohl für Familien als auch Paaren und Singles ideal anbieten. Hier ist für jede(n) etwas passendes dabei.

Die Wohnungen werden durch **Freiflächen**, welche in den Innenhof gerichtet sind, erweitert. Genießen Sie hier Ihr wohlverdientes Erfrischungsgetränk nach einem anstrengenden Arbeitstag. **Auch die hochwertige Ausstattung überzeugt!** Fischgrätparkett in Eiche, hohe Parkettleisten in Weiß, geschmackvolle Fliesen sowie hochwertige Armaturen und Keramiken in Bad und WC, hohe Innentüren (2,40m) in Weiß mit Kassetten und Holzumfassungszarge, uvm. versprechen ein angenehmes Wohngefühl!

**Lassen Sie sich bereits jetzt schon von diesem großartigen Projekt mit viel Liebe zum Detail überzeugen und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!**

### TOP 3:

#### Aufteilung:

- großzügige Wohnküche
- 2 Schlafzimmer (1 hofseitiges Zimmer mit Ausgang auf den Balkon)
- 1 Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss

- 1 WC
- Balkon

### **Highlights:**

- zentral begehbare Schlafzimmer
- hochwertige Ausstattung
- hohe Innentüren mit Kassetten und Holzumfassungszarge
- Fußbodenheizung
- Balkon

ACHTUNG: Die Fotos stammen aus einer bereits sanierten Wohnung und dienen zur Veranschaulichung der Ausstattung.

**Kaufpreis: EUR 429.000,-**

Nebenkosten:

- Provision: 3% des KP zzgl. 20% Ust.
- Betriebskosten werden nachgereicht
- Vertragserrichtung durch Frau Mag. Alexandra Serek, Fichtegasse 2a - 1010 Wien, 1,5% 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](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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap