

**Urbanes Wohnen zum Top-Preis: Moderne 2-Zimmer  
Wohnung in zentraler Lage mit hochwertiger Ausstattung -  
Jetzt zugreifen!**



**Objektnummer: 284979**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Adresse                       | Erdbergstraße         |
| Art:                          | Wohnung               |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 1030 Wien, Landstraße |
| Baujahr:                      | 1904                  |
| Zustand:                      | Voll_saniert          |
| Möbliert:                     | Voll                  |
| Alter:                        | Altbau                |
| Wohnfläche:                   | 45,00 m²              |
| Zimmer:                       | 2                     |
| Bäder:                        | 1                     |
| WC:                           | 1                     |
| Heizwärmebedarf:              | C 78,87 kWh / m² * a  |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,52                |
| Kaufpreis:                    | 215.000,00 €          |
| Betriebskosten:               | 300,02 €              |
| Provisionsangabe:             |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

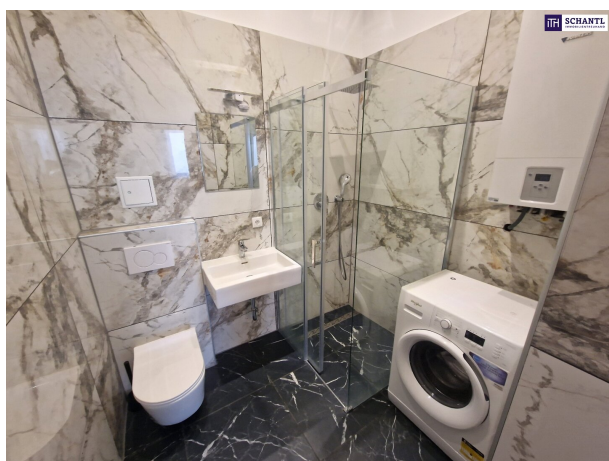
## Ihr Ansprechpartner



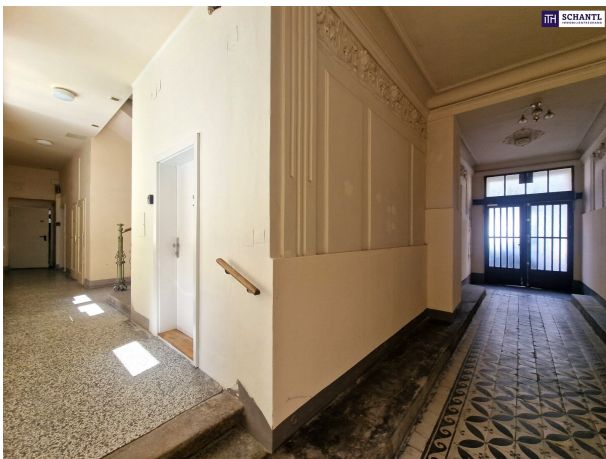
**Marlies Sprinzl**

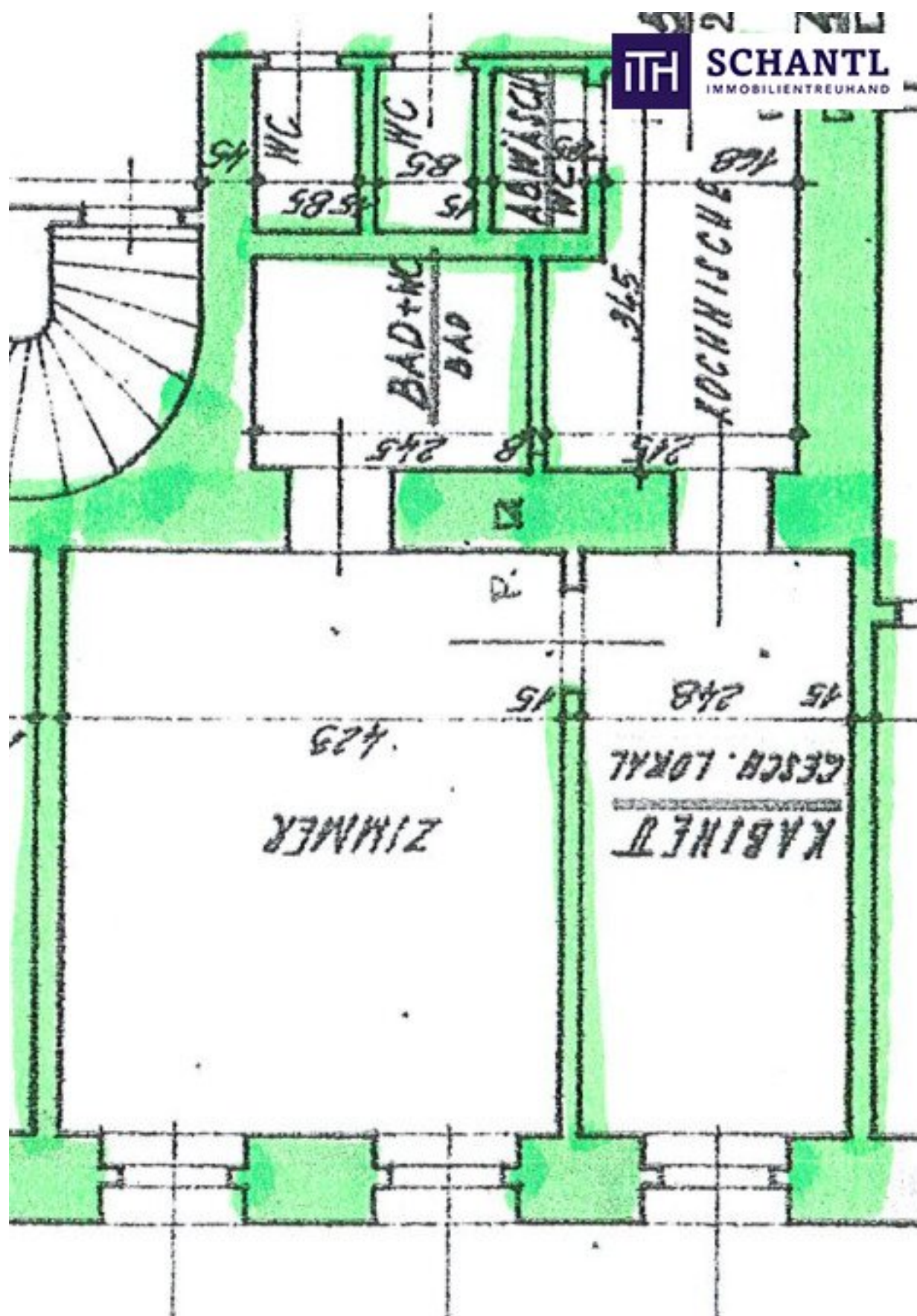
Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz











SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND

## Objektbeschreibung

*+++Neu sanierte Wohnung mit geschmackvollen Inventar - zur Eigennutzung also auch zur Vermietung geeignet+++*

Diese neu sanierte Wohnung vereint modernes Design mit höchstem Wohnkomfort. Sie ist vollständig möbliert und wird derzeit als Ferienapartment vermietet.

Die Wohnung besticht vor allem durch die gute Anbindung in die Innenstadt mit der nahegelegenen U3 Station Schlachthausgasse.

### Facts:

- **Wohnfläche:** ca. 45 m<sup>2</sup>
- **Erdgeschoss**
- **Bodenbelag:** Hochwertiger Eichenholzparkett
- **Badezimmer:** Moderne Ausstattung mit Fliesen in Marmoroptik, WC und Dusche
- **Heizung:** Gasetagenheizung
- **Möblierung:** Die Wohnung ist komplett möbliert und bezugsfertig
- Einbauküche
- Doppelbett
- Esstisch
- Moderne Tapeten

- Wandverkleidungen mit Holzpaneelen und integriertem TV

#### **Zusätzliche Merkmale:**

- **Abstellraum:** Ein separater Abstellraum befindet sich am Gang direkt neben der Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum.

**Verkaufspreis: 215.000 €**

**Wohnfläche ca. 45 m²**

**Lagerfläche ca. 3 m²**

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!

[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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap