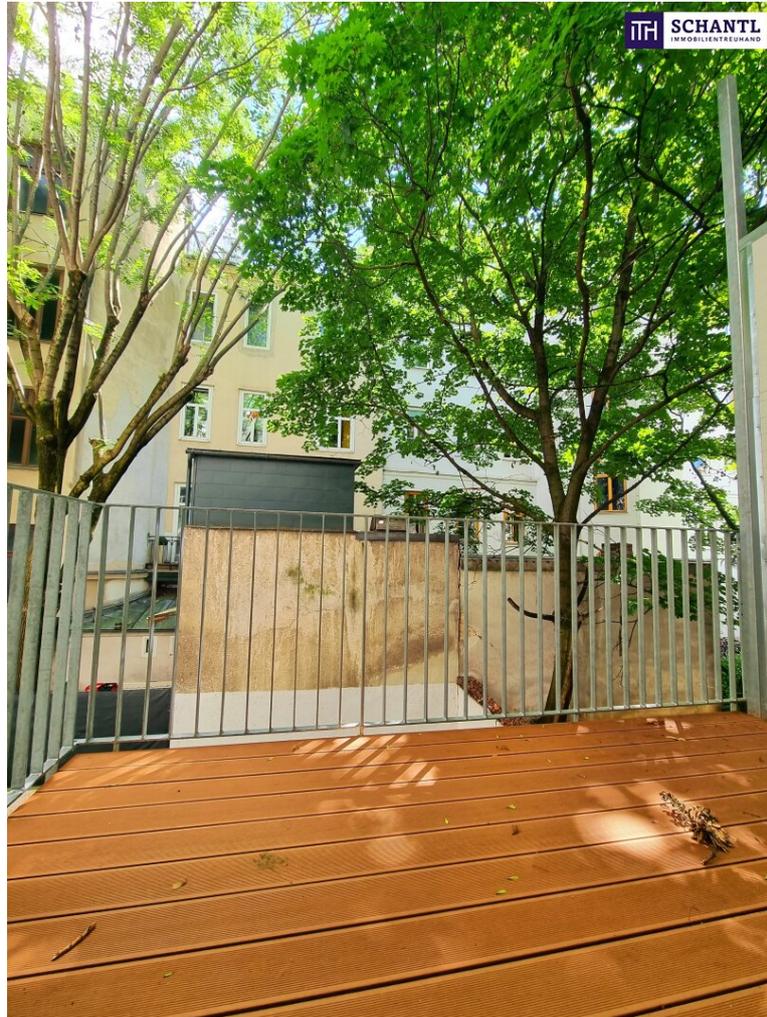


**WOW! Traumhaft sanierter Erstbezug mit Balkon! 3  
Zimmer + TOP-Lage + TOP Anbindung + Ruhige  
Seitengasse + Wunderschönes Altbauhaus! Jetzt  
zugreifen!**



**Objektnummer: 285202**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schuselkagasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	61,02 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	64,68 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 118,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,17
Kaufpreis:	369.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.705,01 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

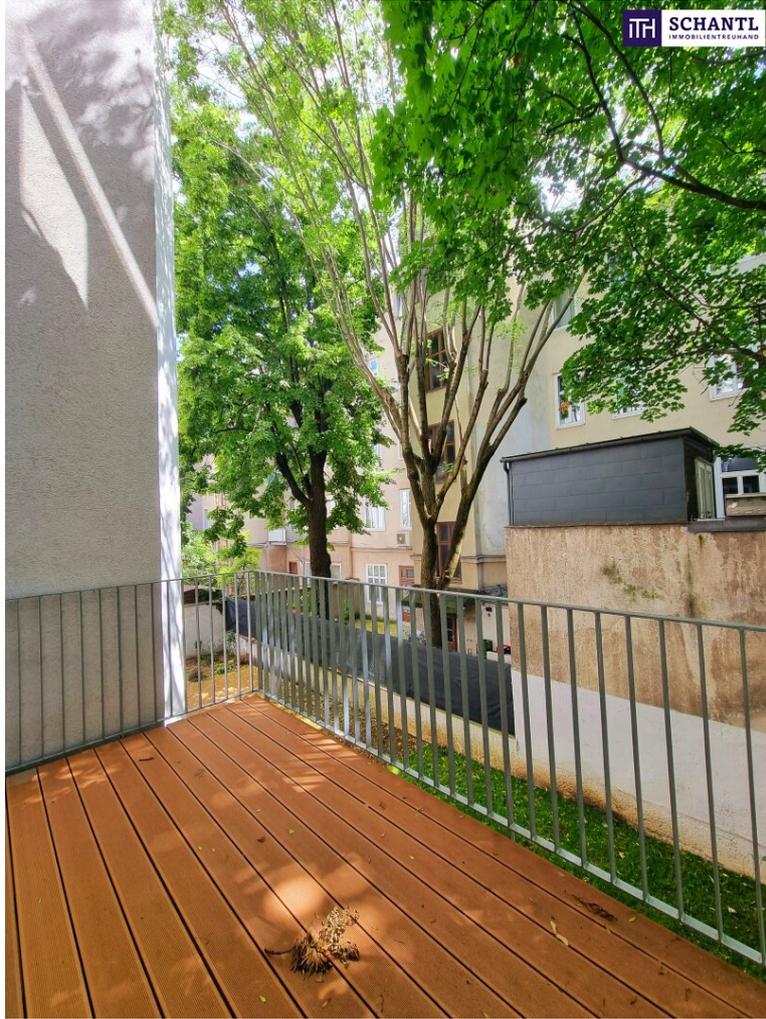


**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH

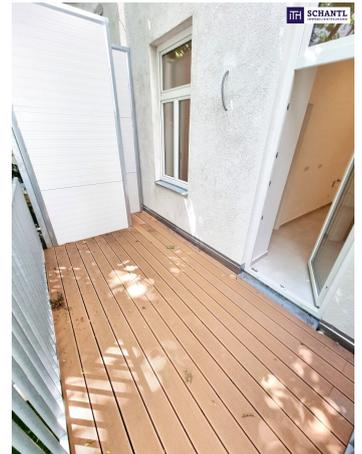


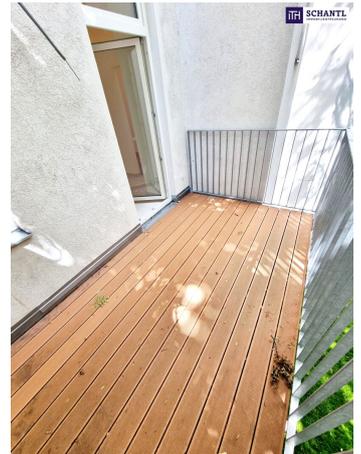


















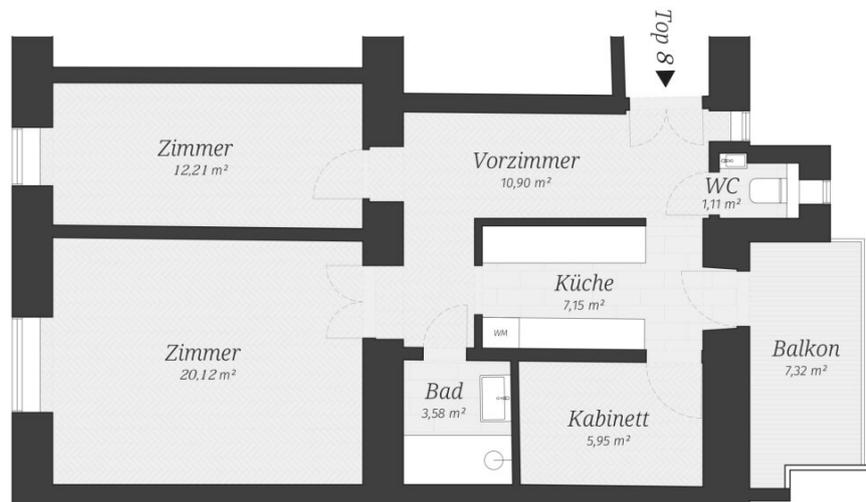
# AVORIS

Schuselkagasse  
1150 Wien

## TOP 8 - 2.OG

61,02 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
7,32 m<sup>2</sup> Balkon

Sanierungsvorschlag 2:  
Wohnung mit 2 zentral  
begehbaren Zimmern, Kabinett,  
Bad mit Dusche, extra WC,  
Vorraum, Küche & angrenzendem  
Balkon zum Innenhof hin



Für genaue Abmessungen Naturmaße entnehmen

Top 8

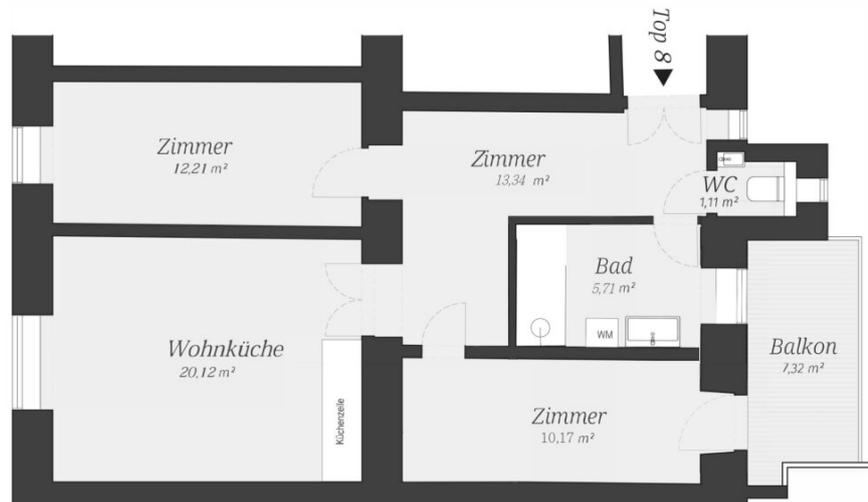
# AVORIS

Schuselkagasse  
1150 Wien

## TOP 8 - 2.OG

62,66 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
7,32 m<sup>2</sup> Balkon

Sanierungsvorschlag 1:  
Wohnung mit Wohnküche  
und 3 Zimmern, 1 davon mit  
angrenzendem Balkon zum  
Innenhof hin, Bad mit Dusche,  
extra WC



Für genaue Abmessungen Naturmaße entnehmen

Top 8

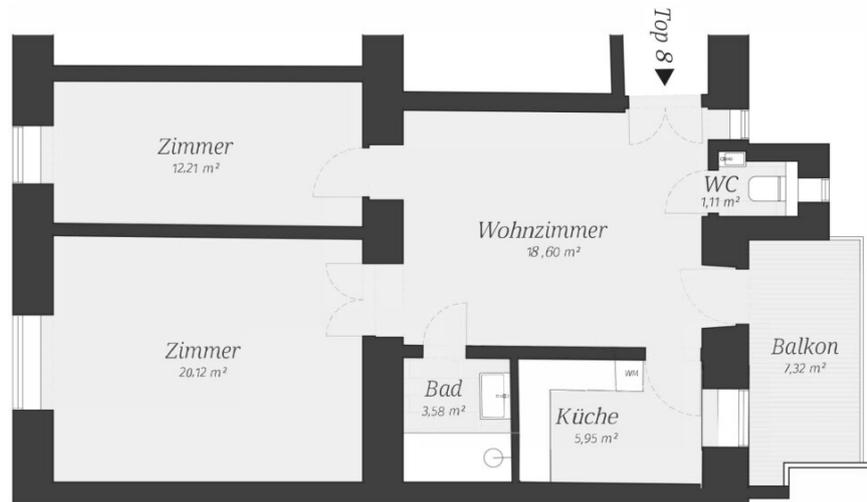
# AVORIS

Schuselkagasse  
1150 Wien

## TOP 8 - 2.OG

61,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
7,32 m<sup>2</sup> Balkon

Sanierungsvorschlag 3:  
Wohnzimmer mit abgetrennter  
Küche & angrenzendem Balkon  
zum Innenhof hin, 2 zentral  
begehbare Zimmer, Bad mit  
Dusche & extra WC



Für genaue Abmessungen Naturmaße entnehmen

Top 8

## Objektbeschreibung

**WOW! Traumhaft sanierter Erstbezug mit Balkon! 3 Zimmer + TOP-Lage + TOP Anbindung + Ruhige Seitengasse + Wunderschönes Altbauhaus! Jetzt zugreifen!**

**Schauen Sie sich das an! Aktuell gibt es noch die Möglichkeit bei der Planung (3 unterschiedliche Grundrisse) zu entscheiden!**

3 Zimmer Altbauraum mit Balkon!

Ihre neue Wohnung wird Sie begeistern und teilt sich in einen geräumigen Vorraum für ein gemütliches Ankommen und Platz für eine Garderobe, ein separates WC mit Fenster, eine separate Küche mit Zugang zum traumhaften, hofseitigen Süd-Balkon mit Blick in den grünen Innenhof, ein kleines Arbeitszimmer, ein stylisches Badezimmer mit Walk-In Dusche, ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein großzügiges Wohn-Esszimmer.

**Blick ins Grüne / Ruhelage / Top saniert / Perfekte Raumaufteilung mit 3 Zimmer auf 61m<sup>2</sup>**

Das schöne Altbauhaus wurde bereits renoviert!

Wohnfläche: ca. 61,92m<sup>2</sup> + Balkon: ca. 7,32m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Kaufpreis: € 369.000.-

Bezug: Oktober 2025

**Folgende Wohnungen haben bereits glückliche, neue Eigentümer: TOP 1, TOP 2, TOP 3, TOP 5, TOP 7, TOP 6**

Worauf warten Sie noch? Diese Wohnung in einer ruhigen Einbahn- und Seitenstraße wird nicht lange zu haben sein!

[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!

[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 <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap