

**VERKAUFSSTART! Altbau-Charme trifft nachhaltigen Wohnkomfort: 3-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung, Innenhofbalkon & Luftwärmepumpe– in einem generalsanierten Altbauhaus**



**Objektnummer: 285266**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mayssengasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	61,56 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	387.840,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Marlies Sprinzl

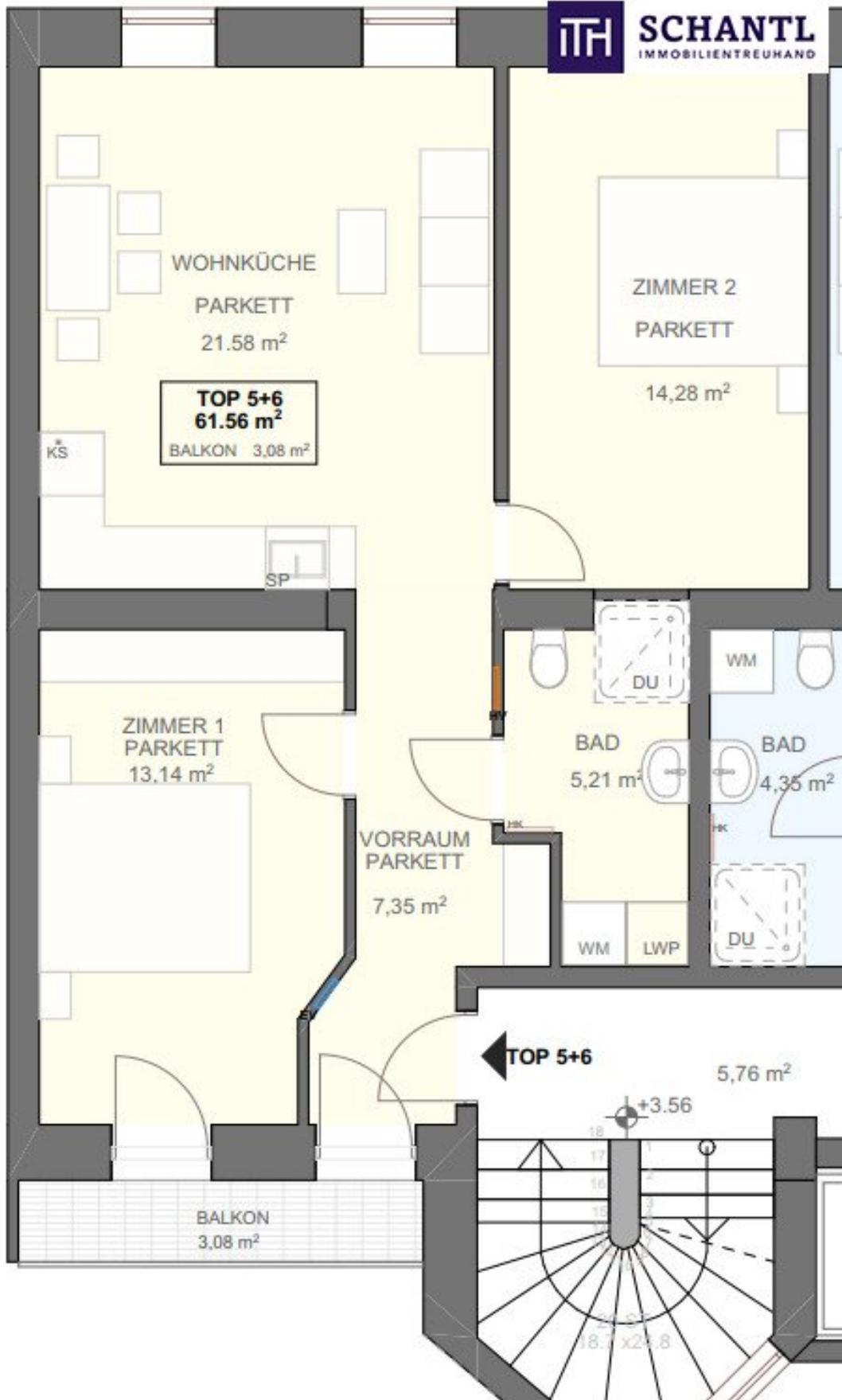
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 30 7000 9  
H +436609094554

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









1m 2m 3m 4m

## Objektbeschreibung

### Eleganz im Herzen Hernals – 3-Zimmer-Altbauwohnung mit moderner Technik & hofseitigem Balkon

In der begehrten Wohngegend des 17. Bezirks entsteht derzeit in der Mayssengasse ein stilvoll revitalisiertes Altbauprojekt. Das gesamte Haus wird mit viel Liebe zum Detail generalsaniert und verbindet klassischen Wiener Altbaucharme mit modernstem Wohnkomfort. Die Fertigstellung des Projekts erfolgt bereits **Ende des Sommers** – der ideale Zeitpunkt für Ihren Einzug!

Diese helle 3-Zimmer-Wohnung liegt im **1. Liftstock** und ist barrierefrei erreichbar. Der **hofseitige Balkon** lädt zum Verweilen im Grünen ein und sorgt für eine angenehme Ruheoase mitten in der Stadt.

### Ausstattungs Highlights

- **Fußbodenheizung** für behaglichen Wohnkomfort
- **Nachhaltige Luftwärmepumpe** – umweltfreundlich & effizient
- **Hochwertiger Eichenholzparkett** für zeitlose Eleganz
- **Modernes Badezimmer mit Dusche**
- **Großzügiger Wohn-/Essbereich**
- **Zwei Schlafzimmer**
- **Hofseitiger Balkon** mit Zugang vom Vorzimmer und Schlafzimmer

**Bezugsfertig ab Sommer 2025** – Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

**Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**Kaufpreis: 387.840,- €**

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap