

**Zur Traumwohnung mit nur wenig Aufwand: 4-Zimmer I hell I ideale Raumaufteilung I gemütlicher Balkon I beste Lage & Infrastruktur!**



**Objektnummer: 285383**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Aßmayergasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,35 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	101,52 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	6,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 142,77 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,98
Kaufpreis:	420.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.137,12 €
Betriebskosten:	175,31 €
USt.:	20,42 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



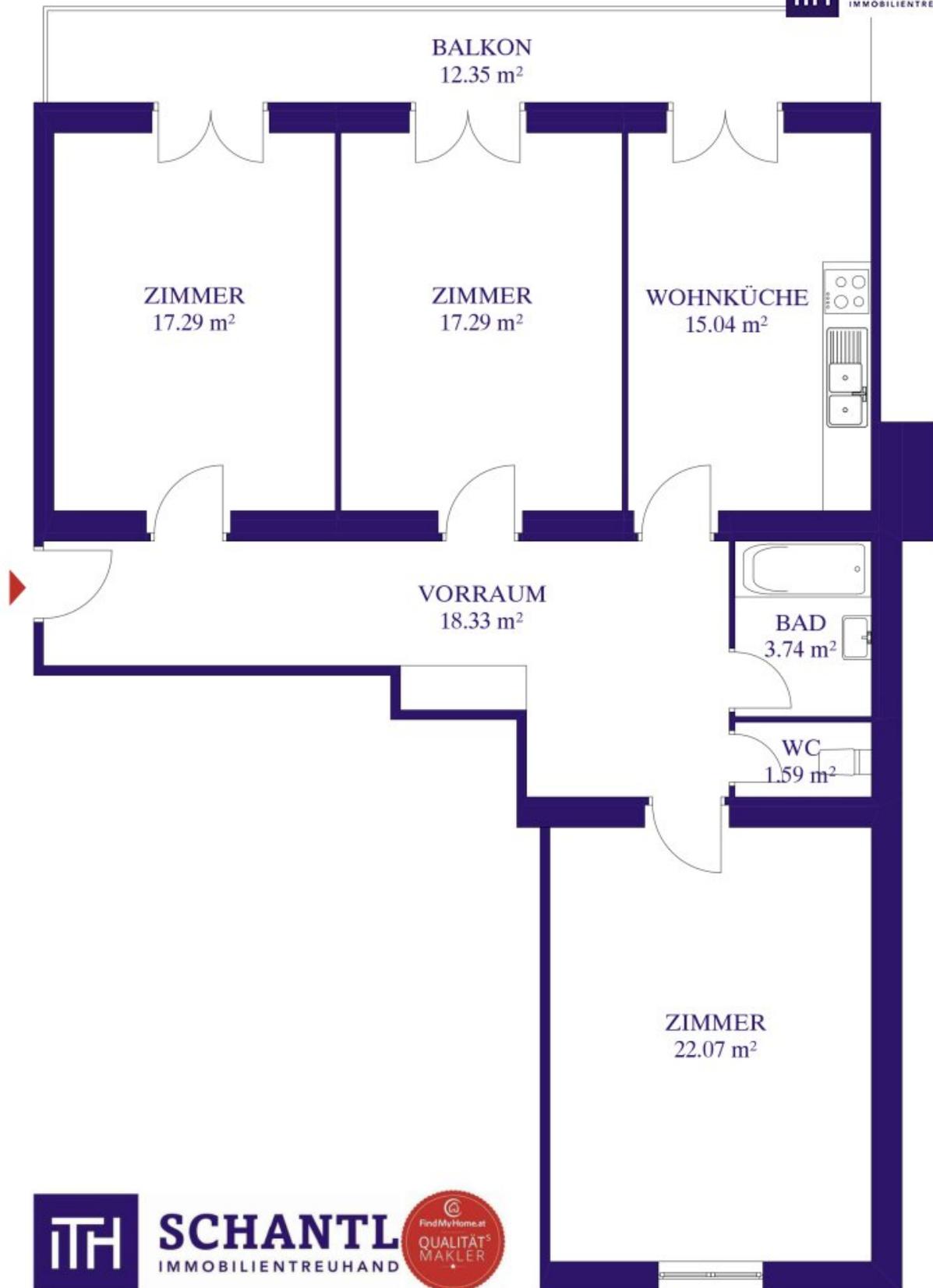
Patrick Spreitzer, BA, MA











## Objektbeschreibung

**Zur Traumwohnung mit nur wenig Aufwand: 4-Zimmer | hell | ideale Raumaufteilung | gemütlicher Balkon | beste Lage & Infrastruktur!**

Diese gepflegte Eigentumswohnung vereint großzügigen Wohnraum mit bester Infrastruktur in urbaner Lage. Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss und besticht durch ihre Helligkeit, einen praktischen Grundriss, einen Balkon mit schönem Ausblick sowie die ruhige, aber dennoch urbane Umgebung.

- 4 Zimmer – ideal für Familien, Homeoffice oder Wohngemeinschaften
- Großzügiger Balkon mit Grünblick
- Mosaikparkett in gutem Zustand
- Außenliegender Sonnenschutz bei allen Fenstern
- Neuer Elektrobefund vorhanden
- Nachtspeicherheizung – individuell steuerbar
- Helle, zentral begehbare Räume
- Praktische Raumaufteilung inkl. großzügigem Vorraum sowie separatem Bad & WC

Mit etwas Fantasie und nur wenigen Handgriffen lässt sich aus dieser gut erhaltenen Wohnung Ihre charmante Traumwohnung machen. Zögern Sie nicht lange – diese Wohnung bietet

urbanen Komfort mit guter Substanz in einem attraktiven Wohnumfeld.

Wohnfläche: ca. 90,50 m<sup>2</sup>

Balkon: ca 12,50 m<sup>2</sup>

Keller: ca. 6 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 420.000.-

Bezug: ab sofort

[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 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!

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 <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <250m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap