

**Preisreduktion! Genießen Sie den Weitblick über die  
Dächer Wiens – 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit  
sonnigem Balkon - nahe Hauptbahnhof**



**Objektnummer: 286764**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Adresse                       | Erlachgasse           |
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien,Favoriten   |
| Baujahr:                      | 2023                  |
| Zustand:                      | Neuwertig             |
| Alter:                        | Neubau                |
| Wohnfläche:                   | 78,26 m²              |
| Zimmer:                       | 3                     |
| Bäder:                        | 1                     |
| WC:                           | 1                     |
| Balkone:                      | 1                     |
| Heizwärmebedarf:              | A 23,36 kWh / m² * a  |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,59               |
| Kaufpreis:                    | 469.000,00 €          |
| Betriebskosten:               | 184,37 €              |
| USt.:                         | 18,44 €               |

## Ihr Ansprechpartner

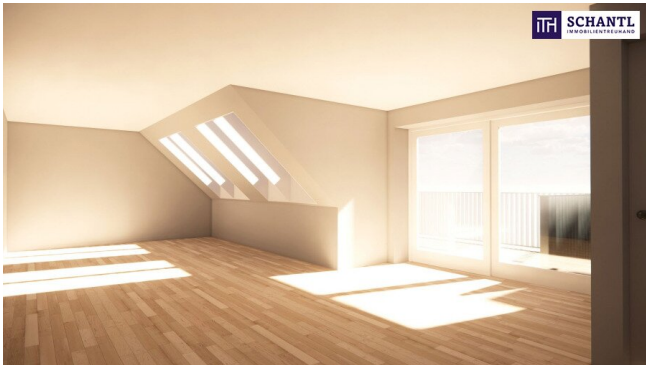


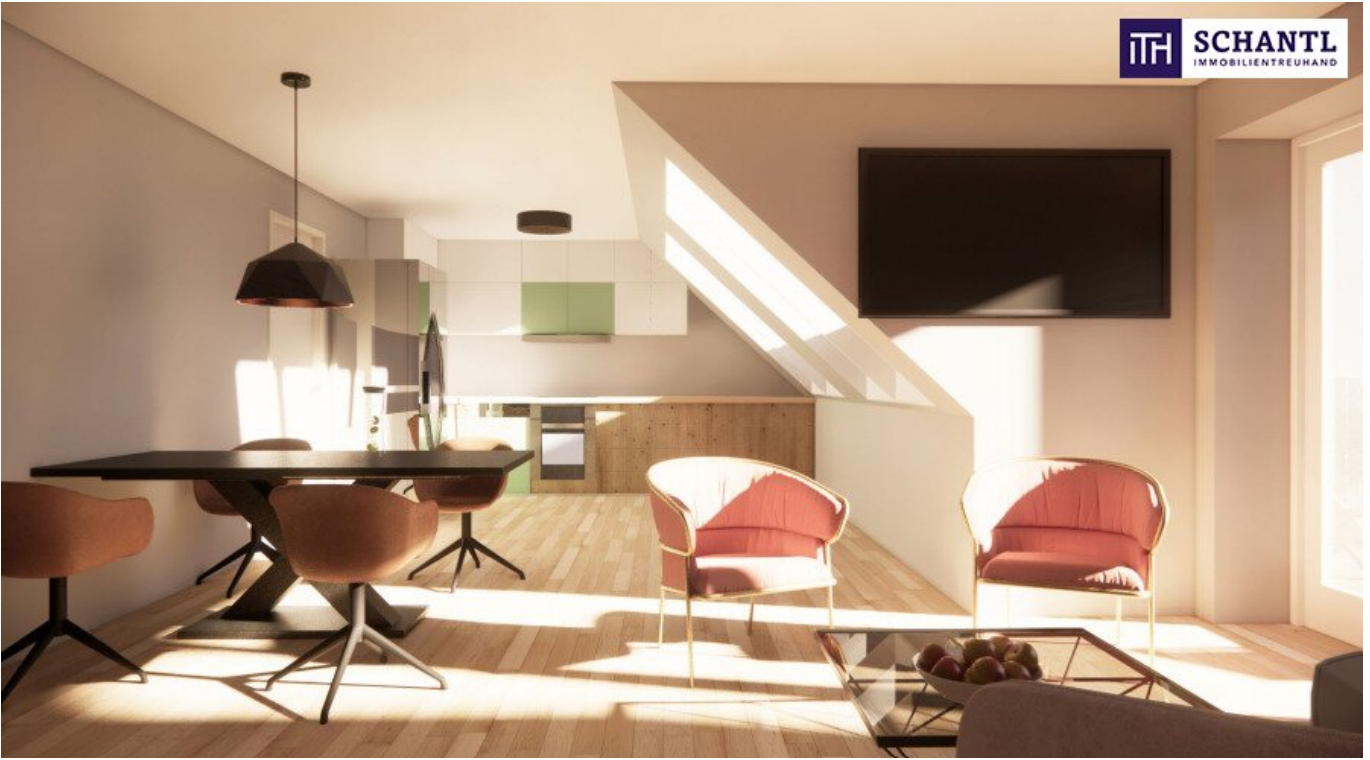
### Marlies Sprinzl

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

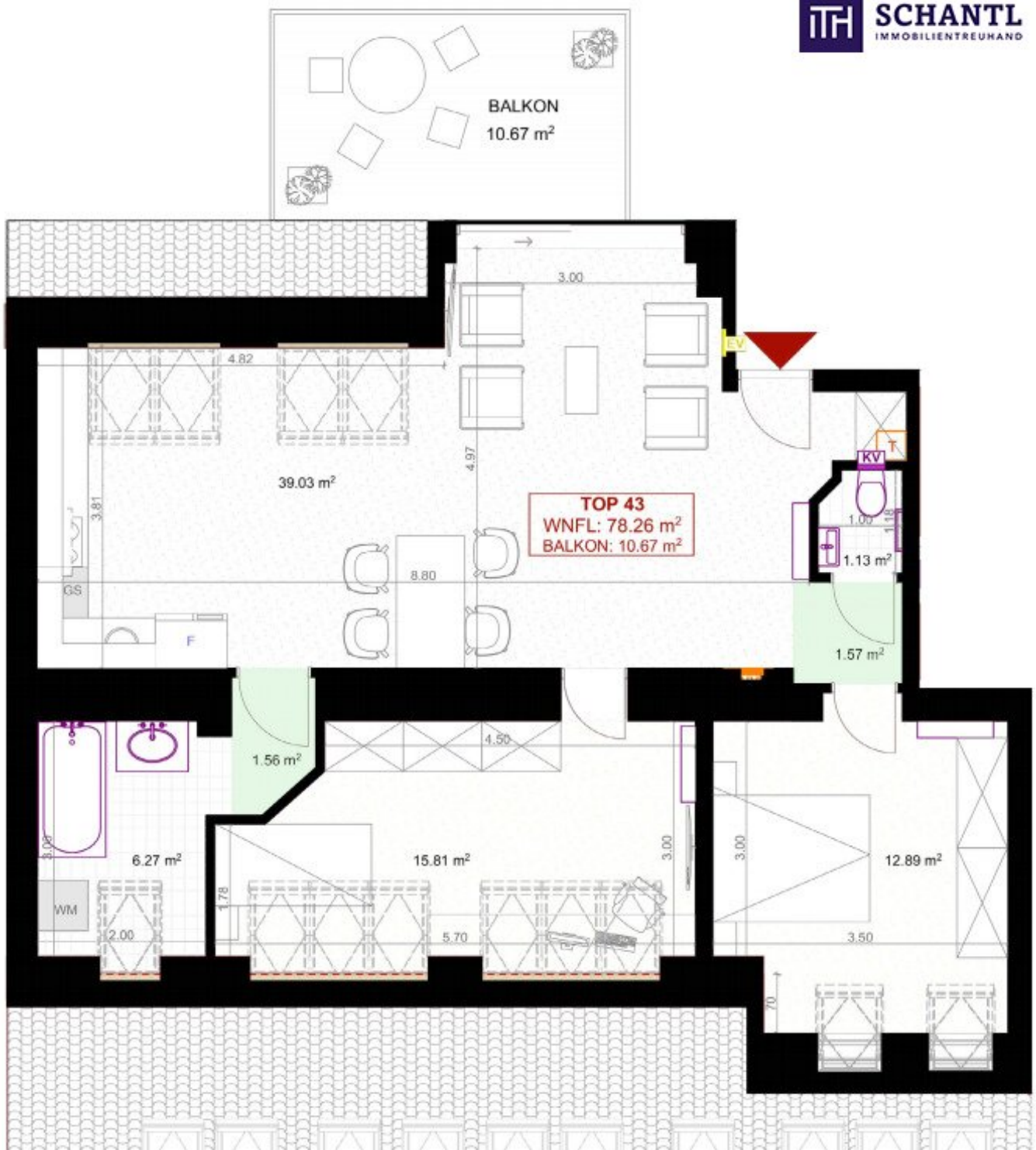












# Objektbeschreibung

## ***Licht, Raum & Ausblick – ein Zuhause zum Wohlfühlen***

Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 78,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit hochwertiger Ausstattung.

Der großzügige Wohnbereich ist zentraler Treffpunkt der Wohnung und eröffnet direkten Zugang zu einem ca. 10,67 m<sup>2</sup> großen Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof – ideal für erholsame Stunden im Freien oder gesellige Abende.

Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer gestalten und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das modern ausgestattete Badezimmer verfügt über eine komfortable Badewanne.

Hochwertiger Eichenholzparkett und eine angenehme Fußbodenheizung schaffen ein behagliches Wohnklima. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Luftwärmepumpe, während eine integrierte Klimaanlage auch an heißen Tagen für angenehme Temperaturen sorgt.

## **Ausstattungsdetails im Überblick:**

- Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum Balkon
- 10,67 m<sup>2</sup> Außenfläche mit hochwertigem WPC Belag
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Luftwärmepumpe – nachhaltig und energiesparend
- Klimaanlage für optimalen Wohnkomfort im Sommer
- Hochwertiger Eichenparkettboden
- Bad mit Badewanne



- Separates WC
- Schlüsselfertige Ausführung – sofort bezugsfertig nach Fertigstellung
- Personenlift im Haus
- Ruhige Innenhoflage

**Kaufpreis: 469.000 € schlüsselfertig**

**Wohnfläche 78,26 m<sup>2</sup> + 10,67 m<sup>2</sup> Balkon**

*Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!*

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 <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap