

**Preisreduziert! Citywohnung mit sonniger Terrasse in einem der gefragtesten Szeneviertel Wiens – stilvolles Zuhause oder wertbeständiges Anlageobjekt**



**Objektnummer: 286749**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hermannngasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,36 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	45,36 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 74,03 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,41
Kaufpreis:	299.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	6.591,71 €
Betriebskosten:	74,75 €
Heizkosten:	26,13 €
USt.:	11,67 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marlies Sprinzi**

Schantl ITH  
Messendorf  
8041 Graz

T +43 664 3  
H +436609

Gerne stehen  
Verfügung.



ITH SCHANTL  
IMMOBILIENHÄNDLER



ITH SCHANTL

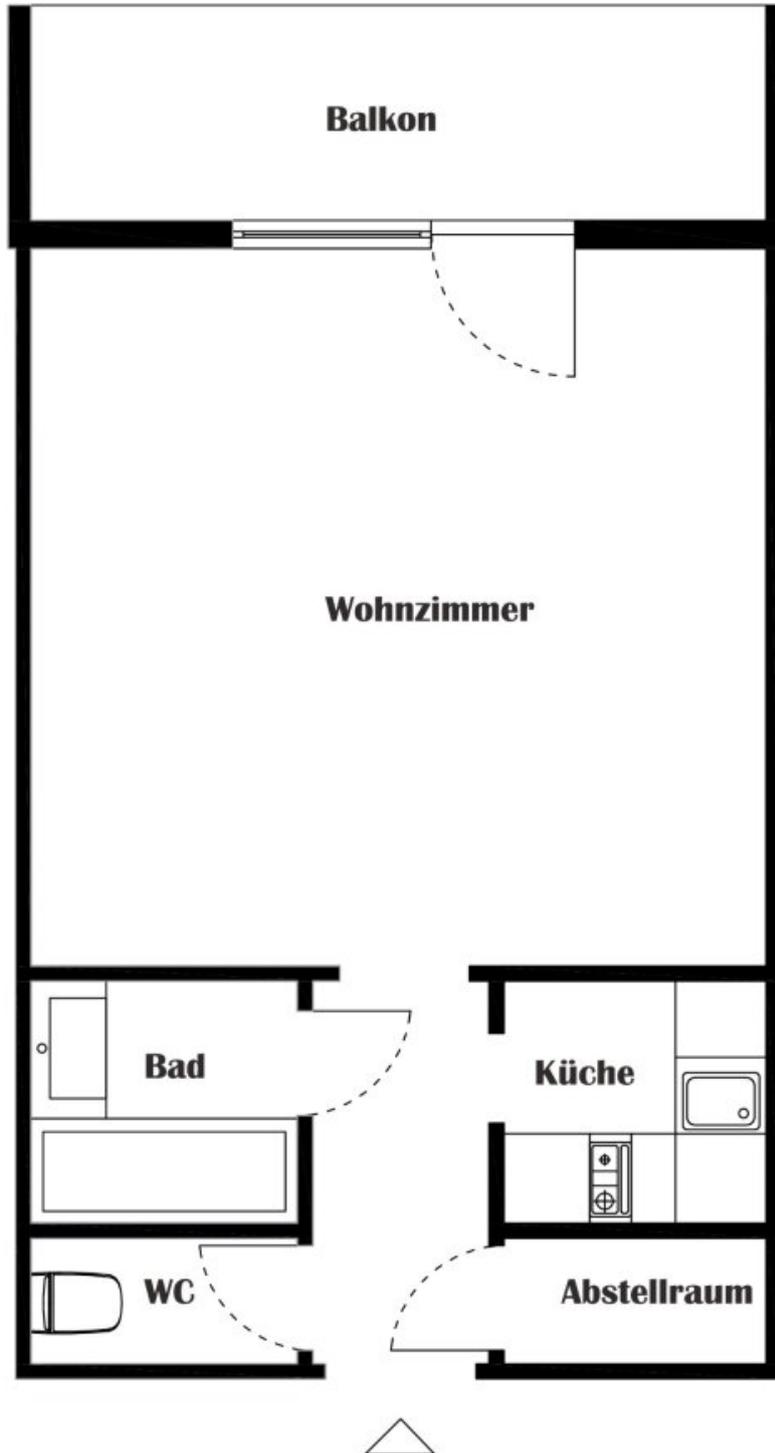


ITH SCHANTL









## Objektbeschreibung

### **Sonnige 1-Zimmer-Wohnung mit Terrasse - Nahe gelegen zur beliebten Mariahilfer Straße**

Diese charmante Wohnung im 5. Obergeschoß eines gepflegten Wohnhauses vereint urbane Lebensqualität mit gemütlicher Atmosphäre.

Auf rund **42 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einer **ca. 7 m<sup>2</sup> großen Terrasse** bietet sie ein behagliches Zuhause mit viel Tageslicht und angenehmem Wohnkomfort.

**Lage-Highlight:** Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zur beliebten **Mariahilfer Straße**, Wiens größter Einkaufsmeile mit zahlreichen Shops, Boutiquen und Lokalen. Auch das renommierte **MuseumsQuartier**, eines der größten Kulturareale Europas, ist fußläufig erreichbar und bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten, Kunst- und Kulturangebote sowie gastronomische Hotspots.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine perfekte Infrastruktur aus: Zahlreiche **trendige Cafés**, **ausgezeichnete Restaurants**, Nahversorger und eine ausgezeichnete **öffentliche Verkehrsanbindung** sorgen für höchsten Wohnkomfort im Herzen der Stadt.

Die Wohnung wird über eine **Zentralheizung beheizt**, wobei die **Heizkosten bereits in den monatlichen Betriebskosten inkludiert** sind.

Im **Keller des Hauses** befindet sich zudem eine gepflegte **Waschküche**, die den Bewohner:innen kostengünstig zur Verfügung steht und in der Regel jederzeit verfügbar ist.

Ein **Personenaufzug** im Haus sorgt für bequemen Zugang zur Wohnung, auch mit Einkäufen oder Gepäck

### **Eckdaten im Überblick:**

- Wohnfläche: ca. 42 m<sup>2</sup> + 7 m<sup>2</sup> Terrasse
- Bad mit Wanne & beleuchtetem Spiegel
- Separates WC
- Abstellraum

- Zentralheizung
- Waschküche im Haus
- Personenaufzug

**Kaufpreis: 299.000 €**

Diese Wohnung bietet nicht nur hohen Wohnkomfort, sondern auch eine hervorragende Gelegenheit zur Kapitalveranlagung. Überzeugen Sie sich selbst bei einem persönlichen Besichtigungstermin – **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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap