

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



**Objektnummer: 286748**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand 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                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 66,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,57                          |
| Kaufpreis:                    | 387.840,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

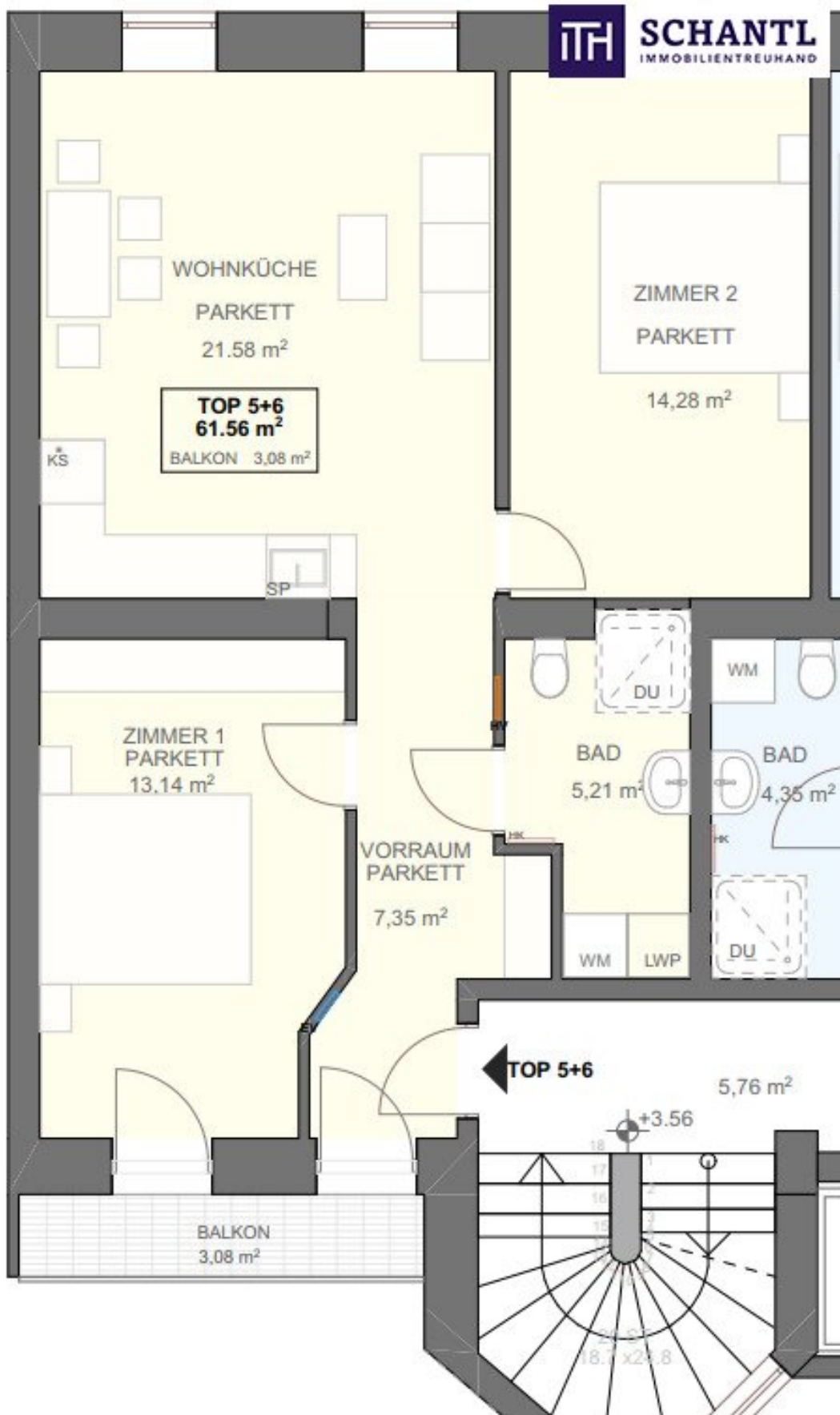


**Marlies Sprinzl**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz









**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



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