

**Ein Wiener Märchen beim Kutschkermarkt! Altbaucharme,  
Absolute Ruhelage, Flügeltüren, Hofidylle und  
Balkon-Glück! Prunkvolles Stiegenhaus + Beste  
Infrastruktur! Jetzt zugreifen!**



**Objektnummer: 286796**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1180 Wien                               |
| <b>Zustand:</b>                      | Voll_saniert                            |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 70,32 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 72,92 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 3,50 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 27,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,01                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 479.000,00 €                            |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 6.568,84 €                              |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 176,00 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 17,60 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

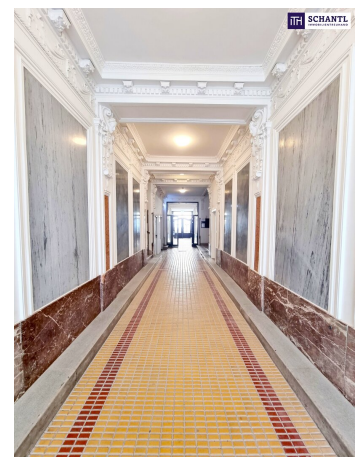
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Passauer Platz 6  
1010 Wien

T 0043 664 3070009  
H 0043 660 4701793

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur





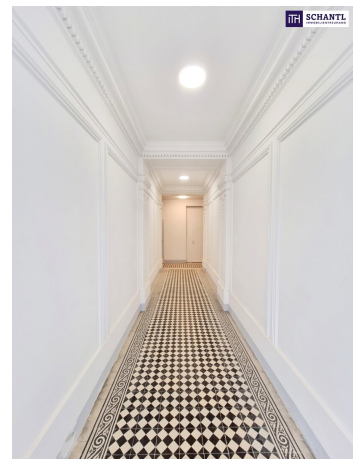
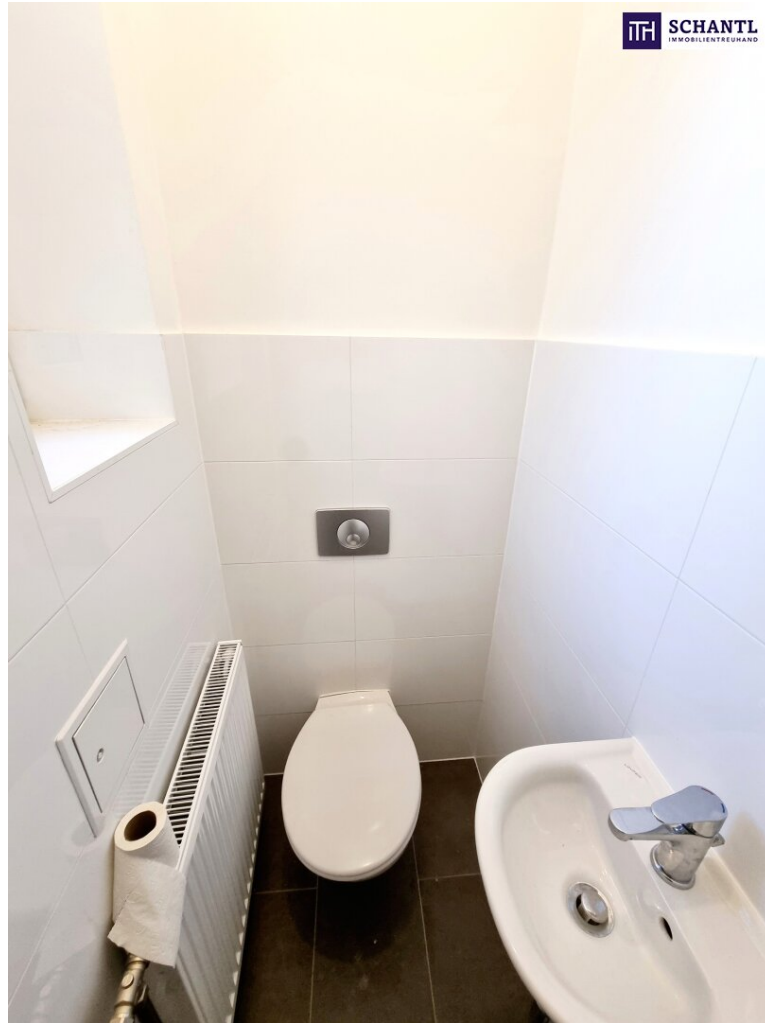


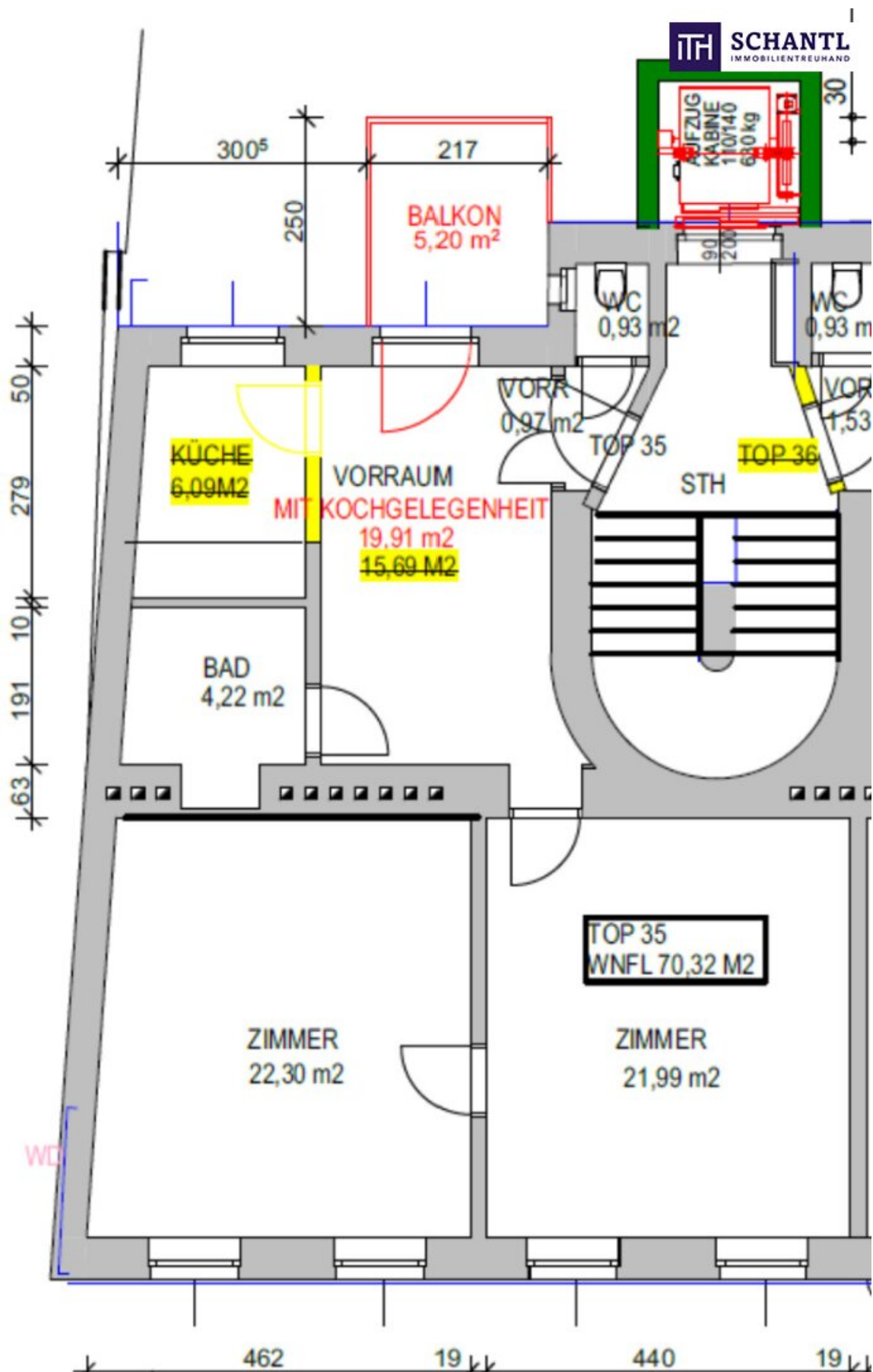










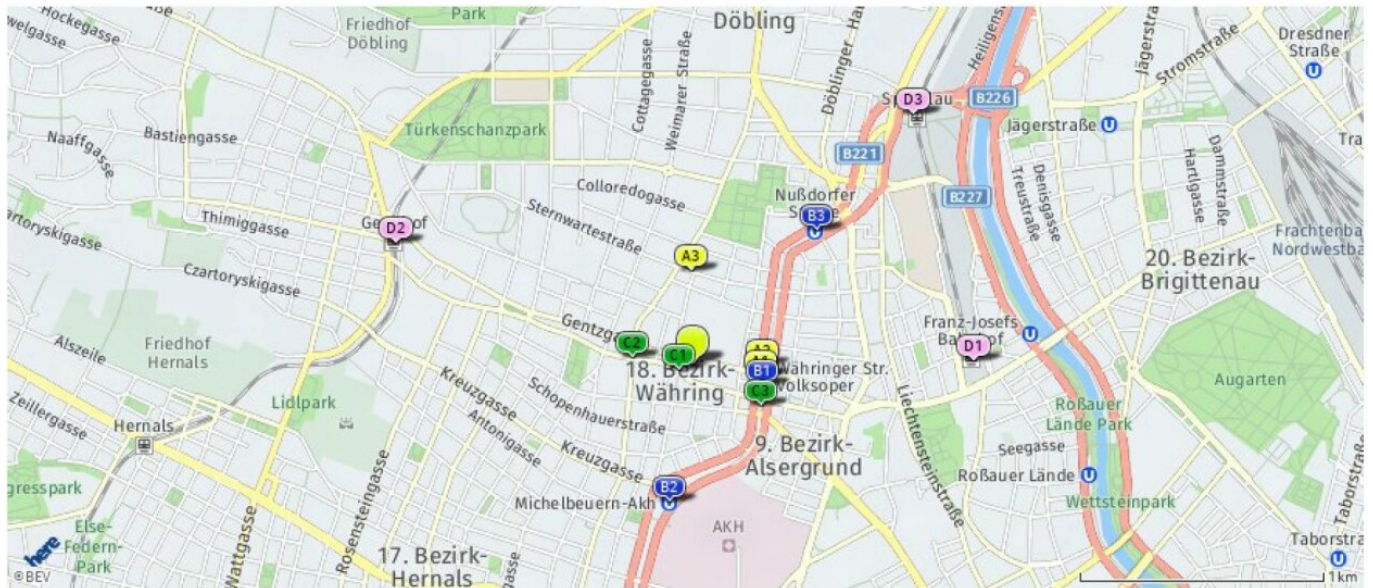


## Öffentlicher Nahverkehr

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Verkehrsmittel im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



### Bus

- A1 Währinger  
Straße-Volksoper  
40A  
(0,28 km)
- A2 Währinger  
Straße-Volksoper  
40A  
(0,28 km)
- A3 Gymnasiumstraße  
37A, 40A  
(0,38 km)

### U-Bahn

- B1 Währinger  
Straße-Volksoper  
U6  
(0,30 km)
- B2 Michelbeuern-AKH  
U6  
(0,58 km)
- B3 Nußdorfer Straße  
U6  
(0,74 km)

### Straßenbahn

- G1 Kutschergasse  
40, 41  
(0,07 km)
- G2 Martinstraße  
40, 41  
(0,25 km)
- G3 Währinger  
Straße-Volksoper  
40, 41, 42  
(0,32 km)

### Lokalbahnhof

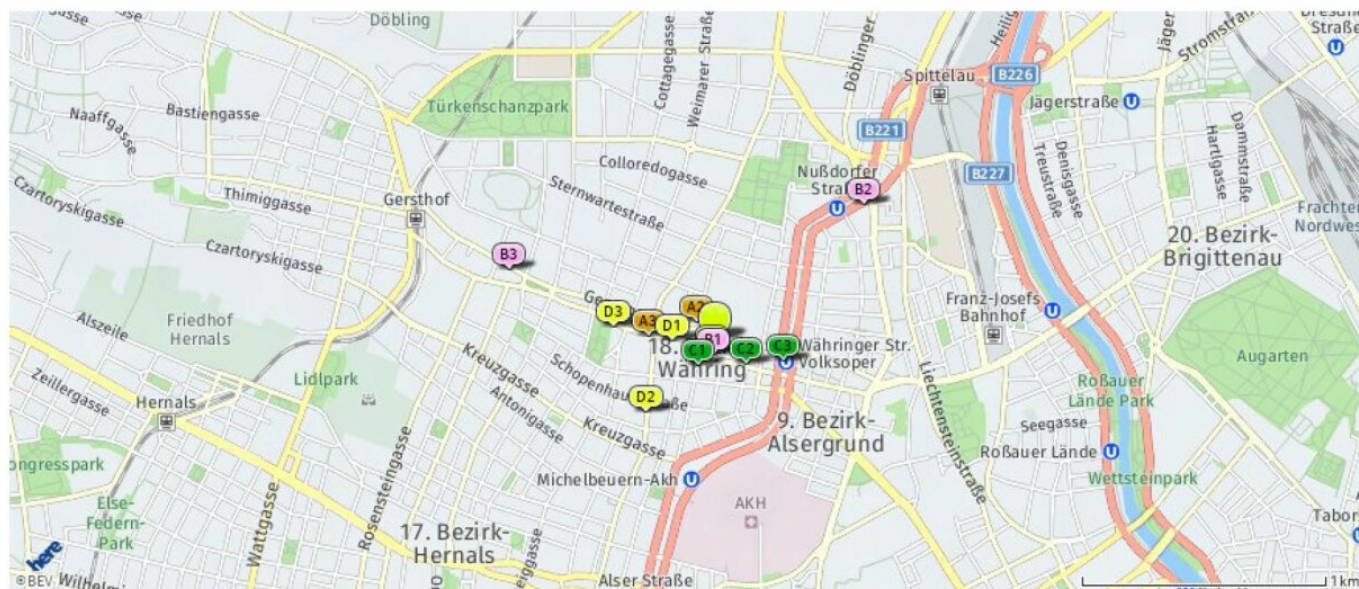
- D1 Franz-Josefs-Bahnhof  
S40  
(1,15 km)
- D2 Gersthof  
S45  
(1,32 km)
- D3 Spittelau  
S40  
(1,36 km)

## Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Nahversorger im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



### Bäckerei

- A1** Felber Franz & Co GesmbH  
Währinger Straße 106  
1180 Wien  
(0,05 km)
- A2** Josef Linsbichler  
Edelhofgasse 1  
1180 Wien  
(0,11 km)
- A3** Der Mann der verwöhnt  
Backwaren Gmb...  
Währinger Straße 109-111  
1180 Wien  
(0,28 km)

### Metzgerei

- B1** Metzgerei Radatz  
Währinger Straße 104  
1180 Wien  
(0,06 km)
- B2** Andreas Mader  
Währinger Gürtel 170  
1090 Wien  
(0,82 km)
- B3** Karl Stephan  
Gentzgasse 103  
1180 Wien  
(0,89 km)

### Supermarkt

- G1** Kutschkermarkt  
Lebensmittel und Waren aller Art  
Wien  
(0,12 km)
- G2** SPAR Gourmet  
Währinger Straße 90-92  
1180 Wien  
(0,16 km)
- G3** BILLA  
Währinger Gürtel 104  
1090 Wien  
(0,29 km)

### Drogerie

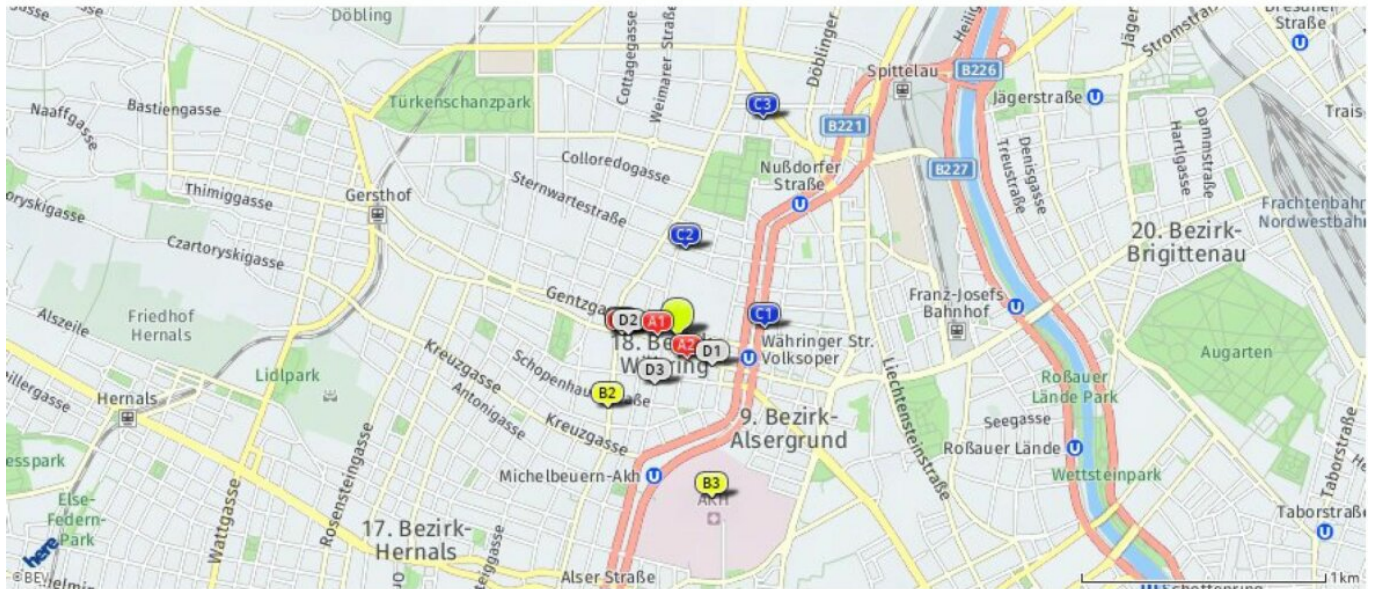
- D1** dm  
Währinger Straße 103  
1180 Wien  
(0,18 km)
- D2** dm  
Martinstraße 61  
1180 Wien  
(0,41 km)
- D3** BIPA  
Währinger Straße 123  
1180 Wien  
(0,43 km)

## Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Nahversorger im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



### Bank

- A1 **RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREI...**  
Währinger Straße 110  
1180 Wien  
(0,09 km)
- A2 **Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesell...**  
Währingerstraße 87  
1180 Wien  
(0,10 km)
- A3 **BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wi...**  
Währinger Straße 107  
1180 Wien  
(0,23 km)

### Post

- B1 **Postfiliale/Bawag PSK**  
Währinger Straße 107  
1180 Wien  
(0,23 km)
- B2 **Postfiliale/Bawag PSK**  
Martinstraße 61  
1180 Wien  
(0,41 km)
- B3 **Postfiliale/Bawag PSK**  
Tendlergasse  
1090 Wien  
(0,68 km)

### Tankstelle

- C1 **Turmöl Tankstelle**  
Währinger Gürtel 116  
1090 Wien  
(0,36 km)
- C2 **AWI DISKONT TANKSTELLE**  
Sternwartestraße 23  
1180 Wien  
(0,36 km)
- C3 **AWI DISKONT TANKSTELLE**  
Lißbauergasse 4  
1190 Wien  
(0,95 km)

### Trafik

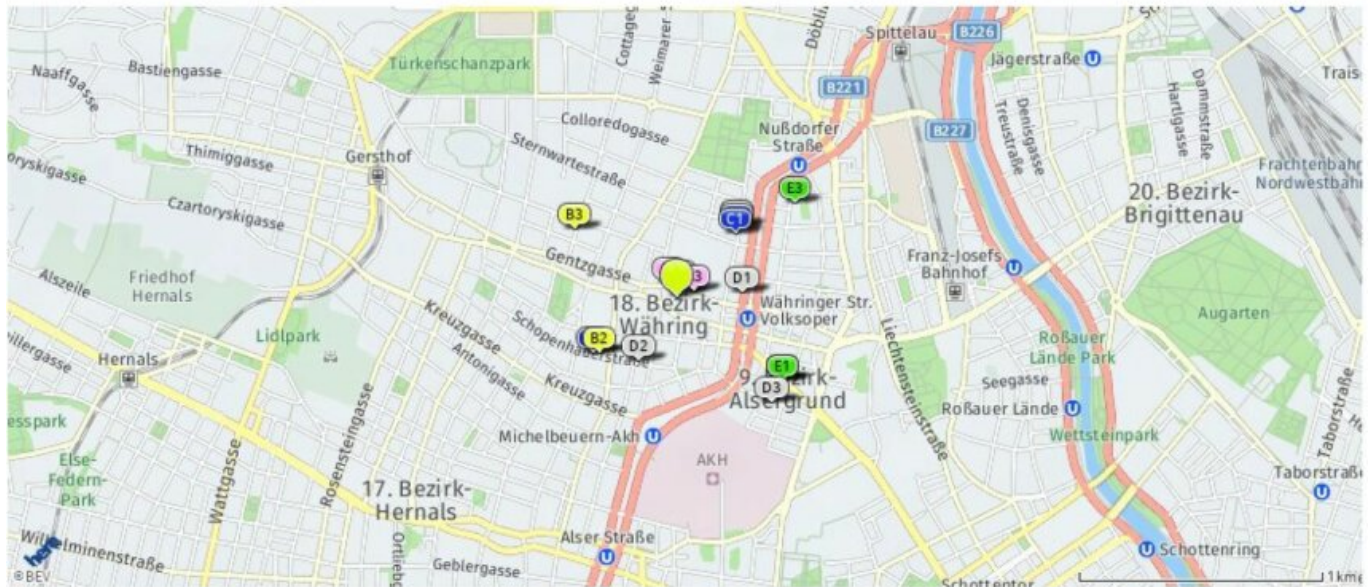
- D1 **Trafik**  
Währinger Straße 79  
1180 Wien  
(0,19 km)
- D2 **Trafik**  
Währinger Straße 105  
1180 Wien  
(0,21 km)
- D3 **Trafik**  
Kutschergasse 25  
1180 Wien  
(0,22 km)

## Ausbildung und Kinderbetreuung

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Bildungs- oder Kinderbetreuungseinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



### Kinderbetreuung

- A1** Kindertagesheim der Pfarre St. Gert...  
18., Gentzgasse 14-20  
(0,04 km)
- A2** Kindertagesheim der Pfarre St. Gert...  
18., Gentzgasse 22-24  
(0,07 km)
- A3** Sonnenschein  
18., Gentzgasse 12  
(0,07 km)

### Volksschule

- B1** Volksschule Albertus Magnus  
18., Semperstraße 45  
(0,38 km)
- B2** Volksschule Kongregation der Brüder...  
18., Schopenhauerstraße 44-46  
(0,39 km)
- B3** Volksschule Cottagegasse 17  
18., Cottagegasse 17  
(0,51 km)

### Schule

- G1** Gymnasium und Realgymnasium Albertu...  
18., Semperstraße 45  
(0,36 km)
- G2** Hauptschule Albertus Magnus Schule  
18., Semperstraße 45  
(0,37 km)
- G3** Hauptschule Schulbrüder-Währing der...  
18., Schopenhauerstraße 44-46  
(0,41 km)

### Hochschule

- D1** FHWien-Studiengänge der Wirtschafts...  
Gebäude  
Wien  
(0,26 km)
- D2** Universität Wien  
Publizistik  
Wien  
(0,31 km)
- D3** Medizinische Universität Wien  
Gebäude  
Wien  
(0,58 km)

### sonstige Bildung

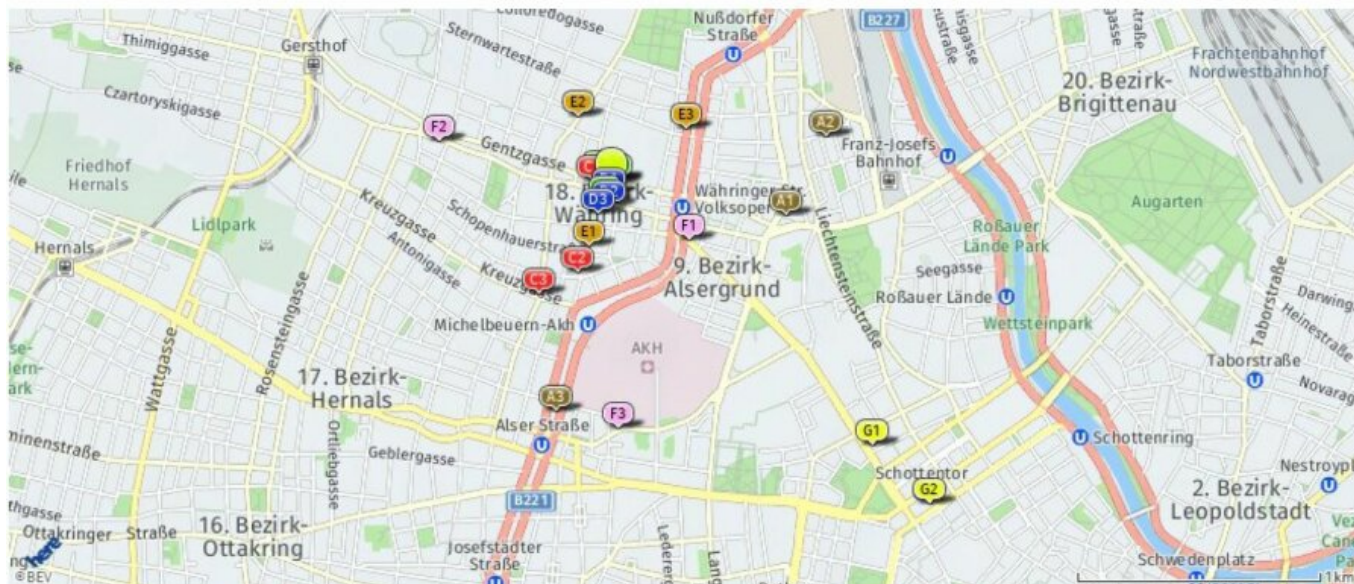
- E1** Privatschule des Vereins Schulkolle...  
Währingerstraße 59  
1090 Wien  
(0,55 km)
- E2** SchülerInnenschule und Werkcollege ...  
Währingerstraße 59  
1090 Wien  
(0,55 km)
- E3** Die Wiener Volkshochschulen GmbH  
Lustkandlgasse 50  
1090 Wien  
(0,62 km)

## Gastronomie und Ausgehen

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Einrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



### Gasthaus

-  Teddy's RingelSpiel  
Alserbachstraße 1  
1090 Wien  
(0,72 km)
-  Zum Reznicek  
Reznicekgasse 10  
1090 Wien  
(0,90 km)
-  Orienteins-Gastro KG  
U-Bahn Bogen 88A+88B  
1090 Wien  
(0,96 km)

### Restaurant

-  APHRODITE - griechische  
Küche  
Gentzgasse 23  
1180 Wien  
(0,03 km)
-  Kutschker 44  
Kutschergasse 44  
1180 Wien  
(0,06 km)
-  Tarkan's Delikatessen  
Kutschkermarkt 48  
1180 Wien  
(0,07 km)

### Pizza/Snack

-  Ristorante Roma  
Kutschergasse 39  
1180 Wien  
(0,08 km)
-  Pizzeria Vulcano  
Kutschergasse 9  
1180 Wien  
(0,38 km)
-  Ponte Rialto  
Kreuzgasse 14  
1180 Wien  
(0,54 km)

### Café/Eis

-  Oberlaa Kurkonditorei  
Währinger Straße 108  
1180 Wien  
(0,04 km)
-  Cafe-Konditorei Süßes  
Währing  
Währinger Straße 91  
1180 Wien  
(0,09 km)
-  Himmelblau  
Kutschergasse 36  
1180 Wien  
(0,13 km)

### Bar/Lokal

-  Bierkonsulat  
Kutschergasse 22  
1180 Wien  
(0,27 km)
-  Anton Frank - Das Lokal  
Gymnasiumstraße 25  
1180 Wien  
(0,32 km)
-  Spark  
Währinger Gürtel 107  
1180 Wien  
(0,38 km)

### Weinlokal

-  Weinstadt Vinothek im  
Stadtbahnbogen  
U-Bahnbogen 154  
1090 Wien  
(0,39 km)
-  VINOPHILIA & CETERA - Dr.  
Achatz GmbH  
Währinger Straße 145  
1180 Wien  
(0,74 km)
-  Rioja, Tapas y más  
Lazarettgasse 22/Borschkeg  
1090 Wien  
(1,00 km)

### Kino

-  Votivkino  
Währinger Straße 12  
1090 Wien  
(1,51 km)
-  De France  
Schottenring 5  
1010 Wien - Innere Stadt  
(1,85 km)

## Objektbeschreibung

**Ein Wiener Märchen beim Kutschkermarkt! Altbaucharme, Absolute Ruhelage, Flügeltüren, Hofidylle und Balkon-Glück! Prunkvolles Stiegenhaus + Beste Infrastruktur! Jetzt zugreifen!**

**Ihre Wohnungssuche endet hier...**

### **Absolute Hofruhelage!**

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich einen geräumigen Vorraum mit viel Platz zum Ankommen und Zugang zum hofseitigen Wohlfühlbalkon mit Blick ins Grüne, einen separaten Küchenbereich, ein separates WC mit Handwaschbecken und Fenster, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein großzügiges Wohn-Esszimmer, sowie ein gemütliches Schlafzimmer.

Der Balkon wird noch ehestmöglich vom Bauträger angebaut, geplant bis Jahresende.

Kaufpreis: € 479.000.-

Wohnfläche: ca. 70,32m<sup>2</sup> + Balkon: ca. 5,20m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Worauf warten Sie noch, dieses Schmuckstück wird nicht lange zu haben sein!

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) 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.

**[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**

Vereinbaren Sie noch heute einen Beratungstermin - 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap