

**Kompakter Grundriss, Citynähe, U-Bahn ums Eck, Ruhe vor der Tür! Entzückende Kleinwohnung im ruhigen Hoftrakt mit Grünblick! 2 toll aufgeteilte Zimmer + Angenehme Ruhelage in 1030 Wien + Schönes**

**Aufzugswand mit Liftschacht**

**ITH SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND**



**Objektnummer: 289482**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kleingasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	45,45 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	45,45 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 191,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,92
Kaufpreis:	279.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	6.138,61 €
Betriebskosten:	118,46 €
USt.:	11,85 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises

## 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.

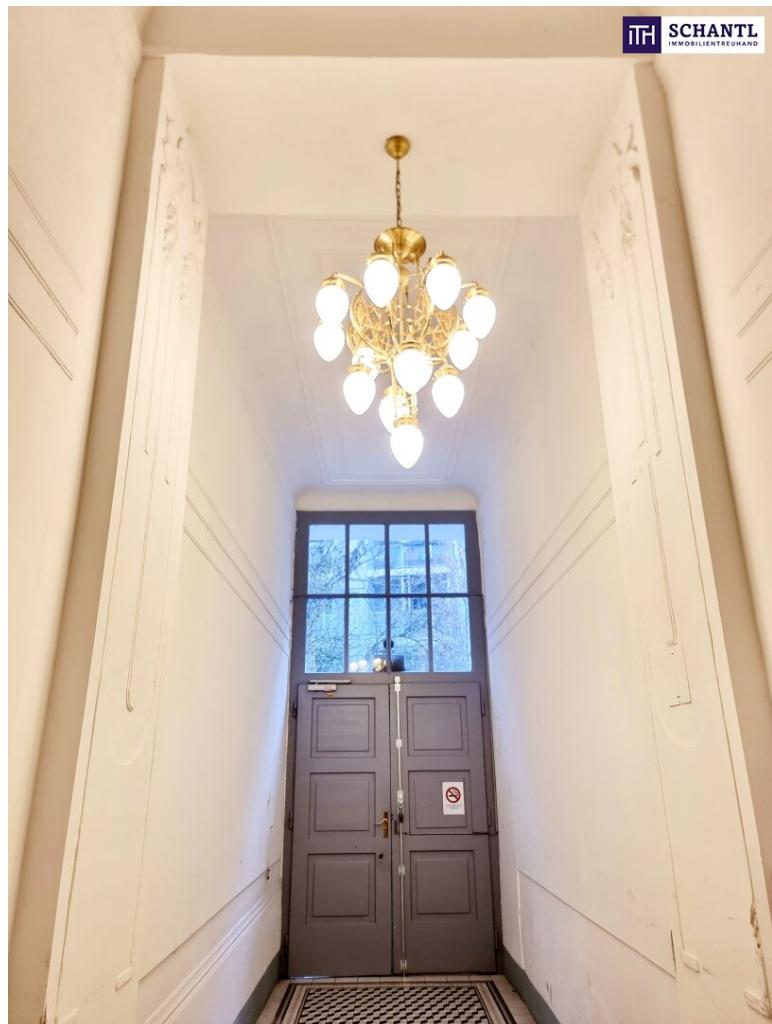








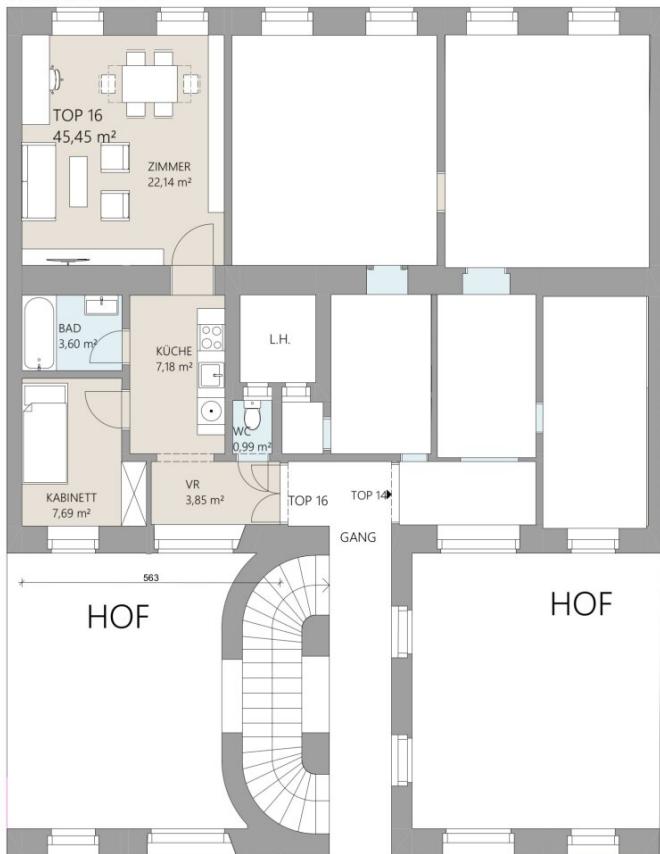






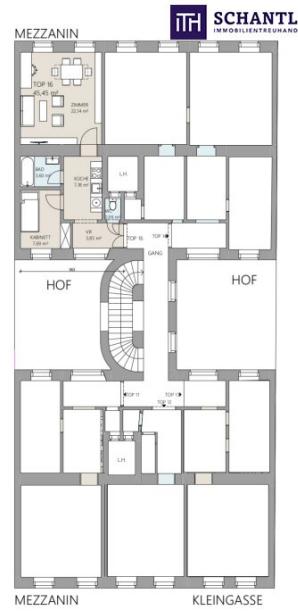


## MEZZANIN



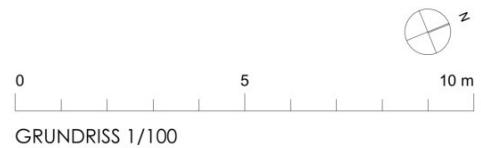
## MEZZANIN

TOP 16  
45,45 m<sup>2</sup>



LAGEPLAN 1/250  
KLEINGASSE 20

## VORABZUG



## Objektbeschreibung

**Seitengasse (Hoflage) statt Straßenlärm - Ihr Stück Ruhe im 3.Bezirk!**

**Come and get it! Entzückende Kleinwohnung im ruhigen Hoftrakt mit Grünblick! 2 toll aufgeteilte Zimmer + Angenehme Ruhelage in 1030 Wien + Schönes Altbauhaus! Nicht zögern!**

**Ideale Infrastruktur und Anbindung! Herrlicher Blick ins Grüne!**

**Balkonanbau möglich!**

Viel Platz auf wenigen Quadratmetern!

Ihre neue Kleinwohnung wird Sie begeistern und teilt sich in einen Vorraum mit Fenster, ein kuscheliges Schlafzimmer, ein separates WC, eine kleine und voll ausgestattete Küche, ein Badezimmer mit Dusche, sowie das Herzstück der Wohnung - ein herrliches Wohn-Esszimmer mit Blick ins Grüne und in absoluter Ruhelage!

**Es wird vom Verkäufer zugesichert, dass in den kommenden 3 Jahren ein Lift auf seine Kosten eingebaut wird!**

**Highlight: Balkonanbau möglich! Der Verkäufer kümmert sich noch um die Einreichung zur Errichtung von hofseitigen Balkonen!**

**Kompakter Grundriss, Citynähe, U-Bahn ums Eck, Ruhe vor der Tür!**

Wohnfläche: ca. 45,45 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 279.000.-

Bezug: ab sofort

**Gerne zeigen wir Ihnen alle verfügbaren Wohnungen in diesem schönen Altbau!**

## **Folgende Wohnungen haben wir bereits erfolgreich an zufriedene Kunden verkauft: TOP 17**

Vereinbaren Sie rasch einen Termin, diese Kleinwohnung wird nicht lange zu haben sein!

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

Bei konkrem 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.

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 <500m  
Klinik <500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap