

**Altbau-Charme im Taschenformat - Aber groß im Wohnglück! U-Bahn um's Eck! 2 toll aufgeteilte Zimmer + Angenehme Ruhelage in 1030 Wien + Schönes Altbauhaus! Nicht zögern!**



**Objektnummer: 289480**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Kleingasse                        |
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1030 Wien, Landstraße             |
| Baujahr:                      | 1900                              |
| Zustand:                      | Teil_vollrenoviert                |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 45,28 m <sup>2</sup>              |
| Nutzfläche:                   | 45,28 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:                    | 299.000,00 €                      |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 6.603,36 €                        |
| Betriebskosten:               | 120,32 €                          |
| USt.:                         | 12,03 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |
| 3% des Kaufpreises            |                                   |

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH

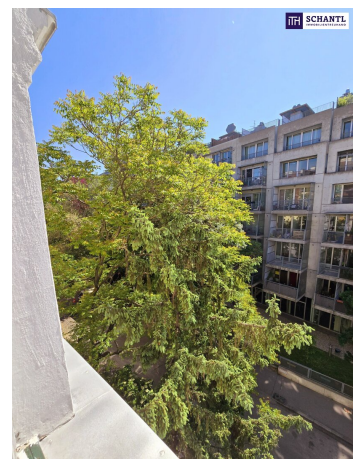
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T 0043 664 3070009  
H 0043 660 4701793

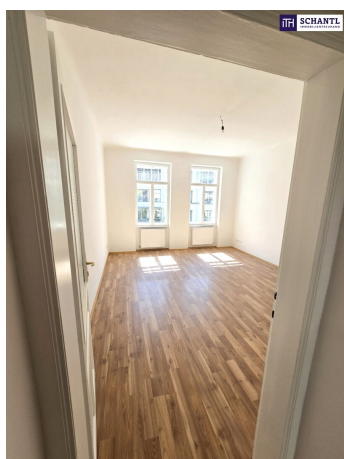
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



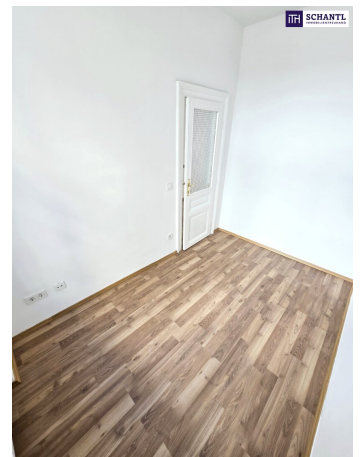
termin zur

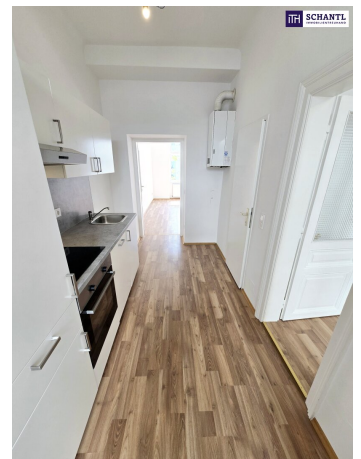




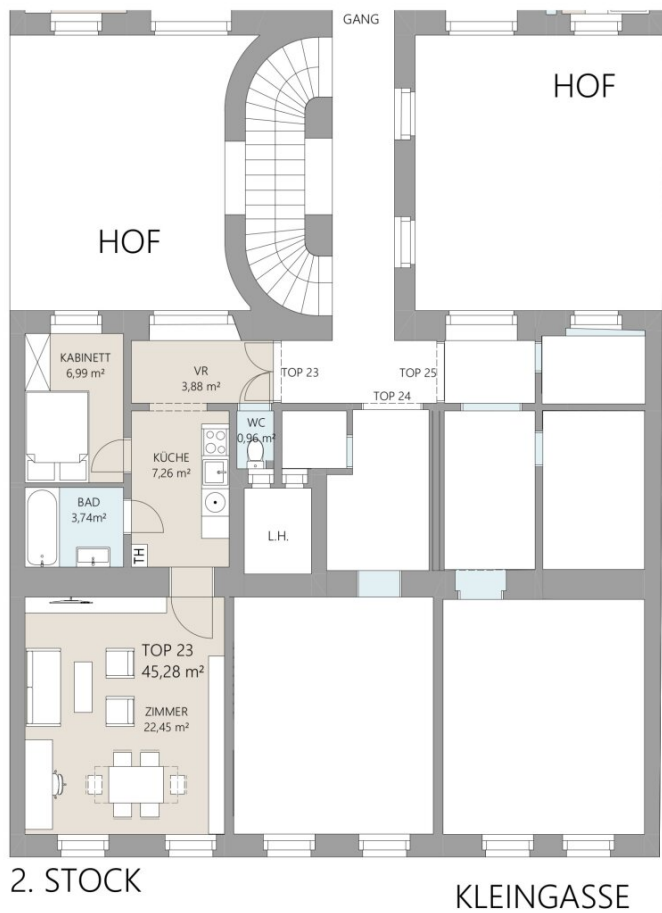






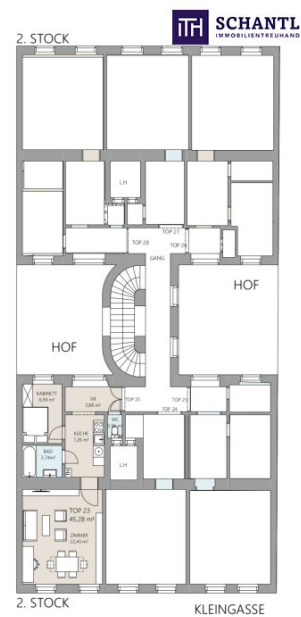






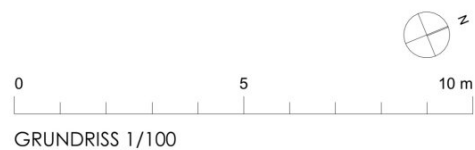
2. STOCK

TOP 23  
45,28 m<sup>2</sup>



LAGEPLAN 1/250  
KLEINGASSE 20

VORABZUG



## Objektbeschreibung

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

**Altbau-Charme im Taschenformat - Aber groß im Wohnglück! U-Bahn um's Eck! 2 toll aufgeteilte Zimmer + Angenehme Ruhelage in 1030 Wien + Schönes Altbauhaus! Nicht zögern!**

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

Viel Platz auf wenigen Quadratmetern!

Ihre neue Kleinwohnung wird Sie begeistern und teilt sich in einen hellen Vorraum mit Platz für eine Garderobe, ein separates WC mit Fenster in den Lichthof, ein kuscheliges, hofseitiges Schlafzimmer mit Zugang zu einem stylischen Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, eine separate und voll ausgestattete, neue Küche, sowie ein großzügiges Wohn-Esszimmer.

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

**Kompakt, Charmant, Citynah, Grünblick, U-Bahn ums Eck!**

Wohnfläche: ca. 45,28 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 299.000.-

Bezug: ab sofort

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

**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 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.

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