

**Must Have - Neuer Preis! Ideale 2-Zimmer Wohnung mit Loggia! Viel Grün + Garagenplatz verfügbar + Perfekte Aufteilung + Fairer Preis + Tolle Infrastruktur! Nicht zögern!**



**Objektnummer: 290613**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Hyrtlgasse                              |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1160 Wien                               |
| Baujahr:                      | 2009                                    |
| Zustand:                      | Neuwertig                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 60,27 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 60,27 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Keller:                       | 1,50 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>B</b> 0,88                           |
| Kaufpreis:                    | 339.000,00 €                            |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 5.624,69 €                              |
| Betriebskosten:               | 132,91 €                                |
| USt.:                         | 13,29 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



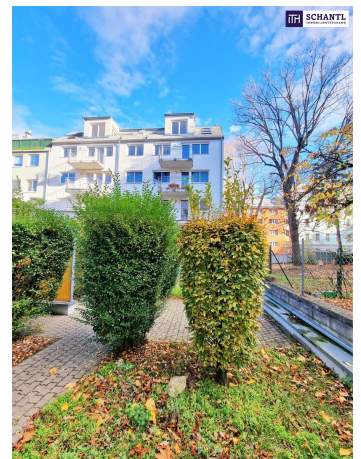
**Samir Agha-Schantl**

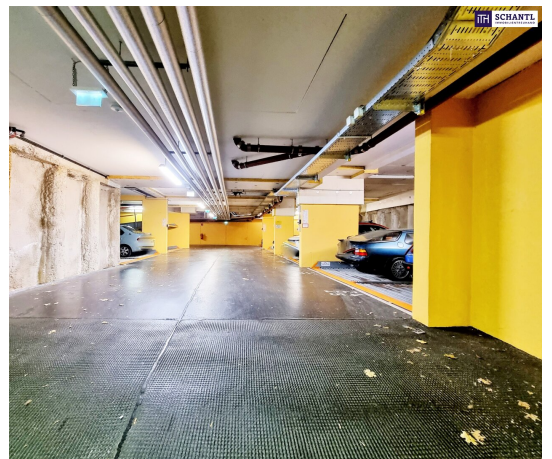


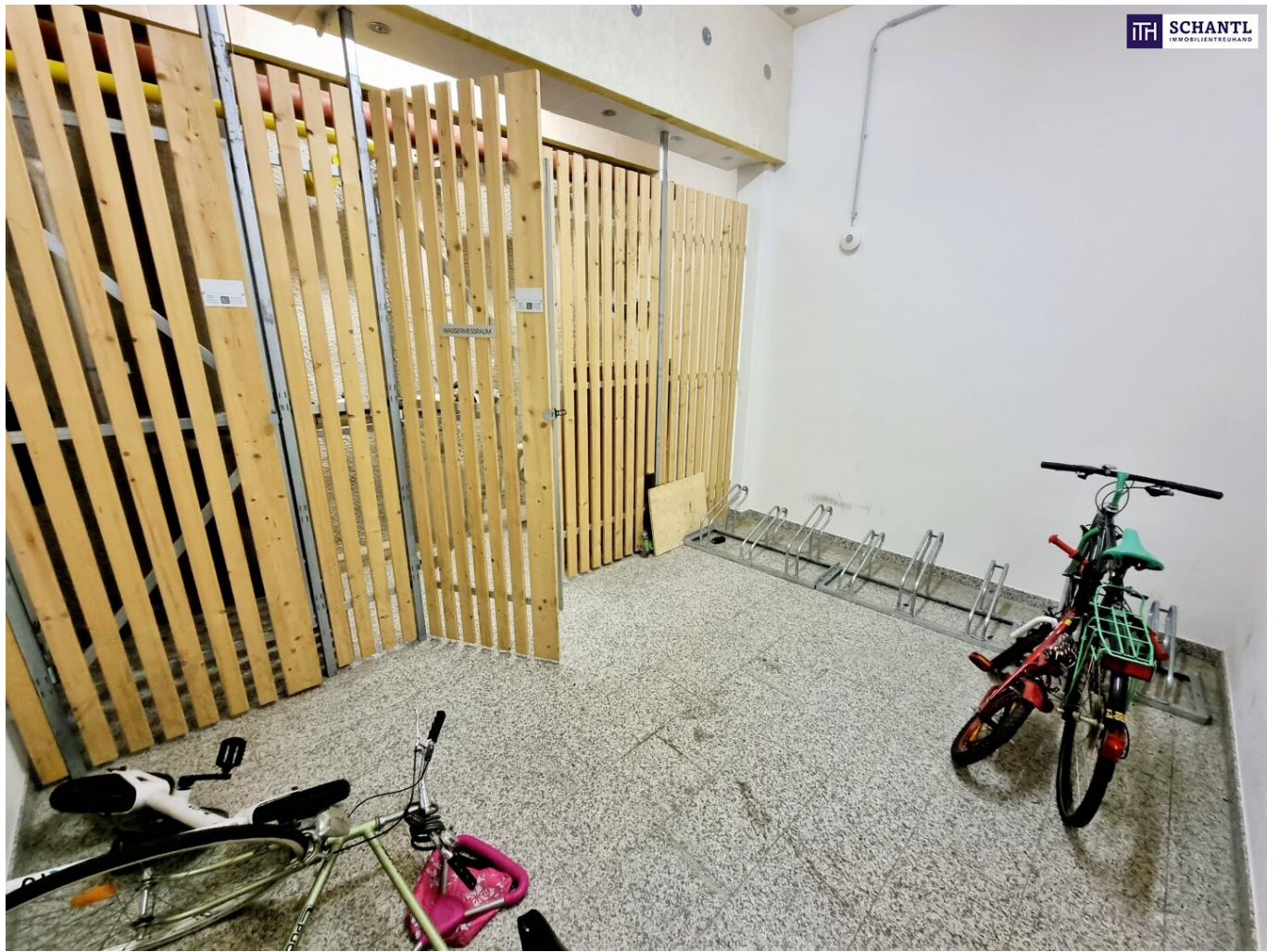






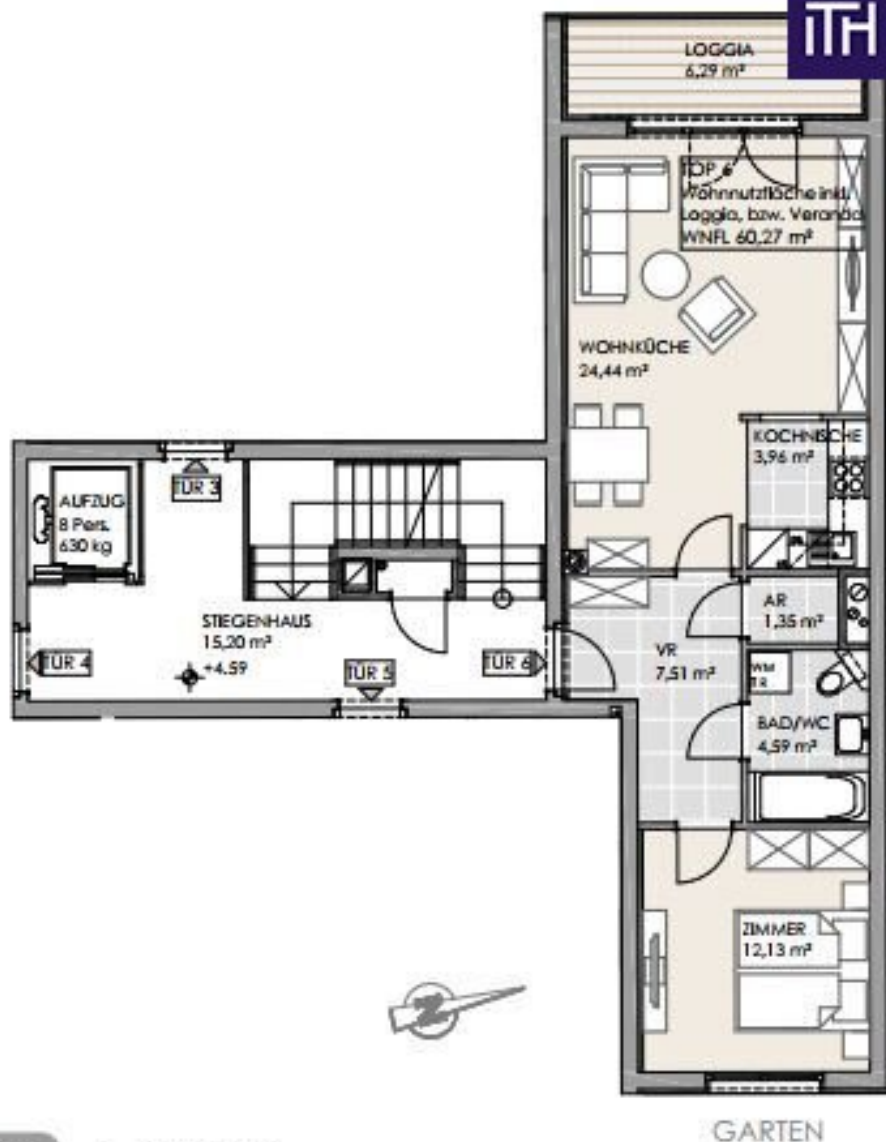








**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



## TOP 6 1. STOCK

WNFL  
60,27 m²

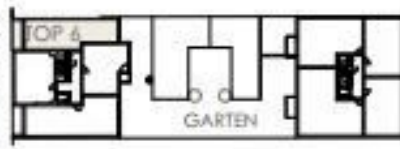
|             |          |
|-------------|----------|
| WOHNKÜCHE   | 24,44 m² |
| KOCHENSICHE | 3,96 m²  |
| ZIMMER      | 12,13 m² |
| VORRAUM     | 7,51 m²  |
| ABSTELLRAUM | 1,35 m²  |
| BAD/WC      | 4,59 m²  |
| LOGGIA      | 6,29 m²  |

Wohnnutzfläche inkl. Loggia, bzw. Veranda

DE IM PLAN EINGETRAGENEN MÖBEL Dienen ZUR ILLUSTRATION, ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN, FÜR DIE HERSTELLUNG VON EINBAUMÖBELN UNGEEIGNET.



HYRTLASSE



HAY MERLEGASSE

SITUATION M 1/1000

## Objektbeschreibung

**Sichern Sie sich die letzten Wohnungen!**

**Must Have - Neuer Preis! Ideale 2-Zimmer Wohnung mit Loggia! Viel Grün + Garagenplatz verfügbar + Perfekte Aufteilung + Fairer Preis + Tolle Infrastruktur! Nicht zögern!**

**Die Gelegenheit mit Seltenheitswert! Viel Grün + Ruhige Wohnung + Tolles Preis-Leistungs-Verhältnis + Garagenplatz verfügbar!**

Ihre neue Neubauwohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen Vorraum mit Platz für eine Garderobe, einen praktischen Abstellraum, ein Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss, ein Schlafzimmer, sowie ein geräumiges Wohn-Esszimmer mit leicht separater und voll ausgestatteter Küche.

**Es stehen mehrere Wohnungen in verschiedenen Größen zum Verkauf! Fragen Sie gerne nach, wir zeigen Ihnen gerne vor Ort alle interessanten Einheiten!**

Wohnfläche: ca. 60,27m<sup>2</sup> + Loggia: ca. 6,29m<sup>2</sup> + Kellerabteil + **Garagenabteil optional**

Kaufpreis: € 339.000.-

Stellplatz: € 7.000.-

Bezug: ab sofort

**NICHT LANGE ZÖGERN!**

**Diese Wohnungen haben bereits glückliche, neue Eigentümer: HAY/TOP3, HAY/TOP21, HYR/TOP7, HAY/TOP16, HYR/TOP13, HAY/TOP17, HYR/TOP18, HAY/TOP20, HAY/TOP10, HAY/TOP14, HAY/TOP22, HAY/TOP9, HAY/TOP5, HAY/TOP11, HAY/TOP13, HAY/TOP19, HAY/TOP8, HYR/TOP2, HYR/TOP9, HYR/TOP4, HYR/TOP17, HAY/TOP15, HAY/TOP7, HYR/TOP3, HAY/TOP18, HYR/TOP14, HYR/TOP5**

Worauf warten Sie noch? Dieses Schmuckstück in einer ruhigen Einbahn- und Seitenstraße 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!

[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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m

Universität <750m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap