

**++ WOW ++ DIE PERFEKTE STADTWOHNUNG + BALKON  
IM INNENHOF + befristet vermietet**



**Objektnummer: 291762**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Jägerstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1817
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	34,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	38,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 113,83 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,16
Kaufpreis:	170.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.473,68 €
Betriebskosten:	72,78 €
USt.:	8,07 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Magdalena Tiatco-Frank**

Schantl ITH Immobil  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T +43 664 30 700 09  
H +43 676 95 524 11

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

ITH SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND









# Objektbeschreibung

Kaufen Sie heute diese wunderschöne Wohnung in 1200 Wien und Sie werden es nie bereuen! Diese Immobilie liegt in einer hervorragenden Lage und bietet eine hervorragende Grundlage für Ihre neue Investition!

In begehrter Lage des 20. Bezirks, Nähe Donaukanal und Wallensteinplatz, wird diese **erstklassige Wohnung** zum Verkauf angeboten. Dieser Wohntraum befindet sich in einem guten Zustand und ist derzeit befristet vermietet. Auch die gesamte Liegenschaft wurde saniert und erstrahlt in einem ganz neuen Look. **Hier lässt es sich hervorragend wohnen!**

## Aufteilung:

- einladendes Vorzimmer/ Eingangsbereich mit WC und Badezimmer
- helles Wohnzimmer mit Küchenzeile
- **hofseitiger Balkon** (baulich nicht mit der Wohnung verbunden - steht allerdings dieser Wohnung exklusiv zur Verfügung)

Der Kaufpreis hierfür beläuft sich auf nur **€170.000,-**.

**Details zur Nutzungsvereinbarung erhalten Sie nach schriftlicher Anfrage.**

Hier sind Sie bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die U-Bahnlinien **U4** und **U6** sowie die Straßenbahnlinien 1,5, 31, 33 und O sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie eine vielfältige Gastronomie sind nur ein Katzensprung entfernt. Frisches Obst und Gemüse erhalten Sie am gut sortierten Hannovermarkt.

**Hier sind die Highlights für Sie noch einmal zusammengefasst**

- Perfekte Verkehrsanbindung
- Intelligente Raumgestaltung
- **FAIRES PREIS-LEISTUNGS-VERHÄLTNIS**

- **Innenhof-Balkon**

- **inklusive Küche**

**Kaufpreis: EUR 170.000,-**

Betriebskosten: EUR 129,96 inkl. Rücklagen, Lift und Ust.

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust.

Vertragserrichtung: EnginDeniz Rechtsanwälte 1,5% zzgl. 20% Ust.

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

- o Grundbucheintrag
- 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!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

**[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 <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap