

**Modern saniertes City-Living im 3. Bezirk – Stilvolle  
2-Zimmer-Wohnung mit perfekter U3-Anbindung - Jetzt  
zugreifen!**



**Objektnummer: 292040**

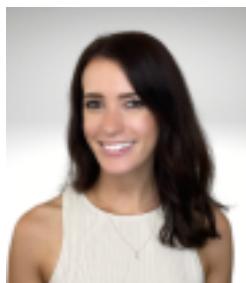
**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erdbergstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	1904
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	45,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 78,87 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Kaufpreis:	215.000,00 €
Betriebskosten:	300,02 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marlies Sprinzl**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

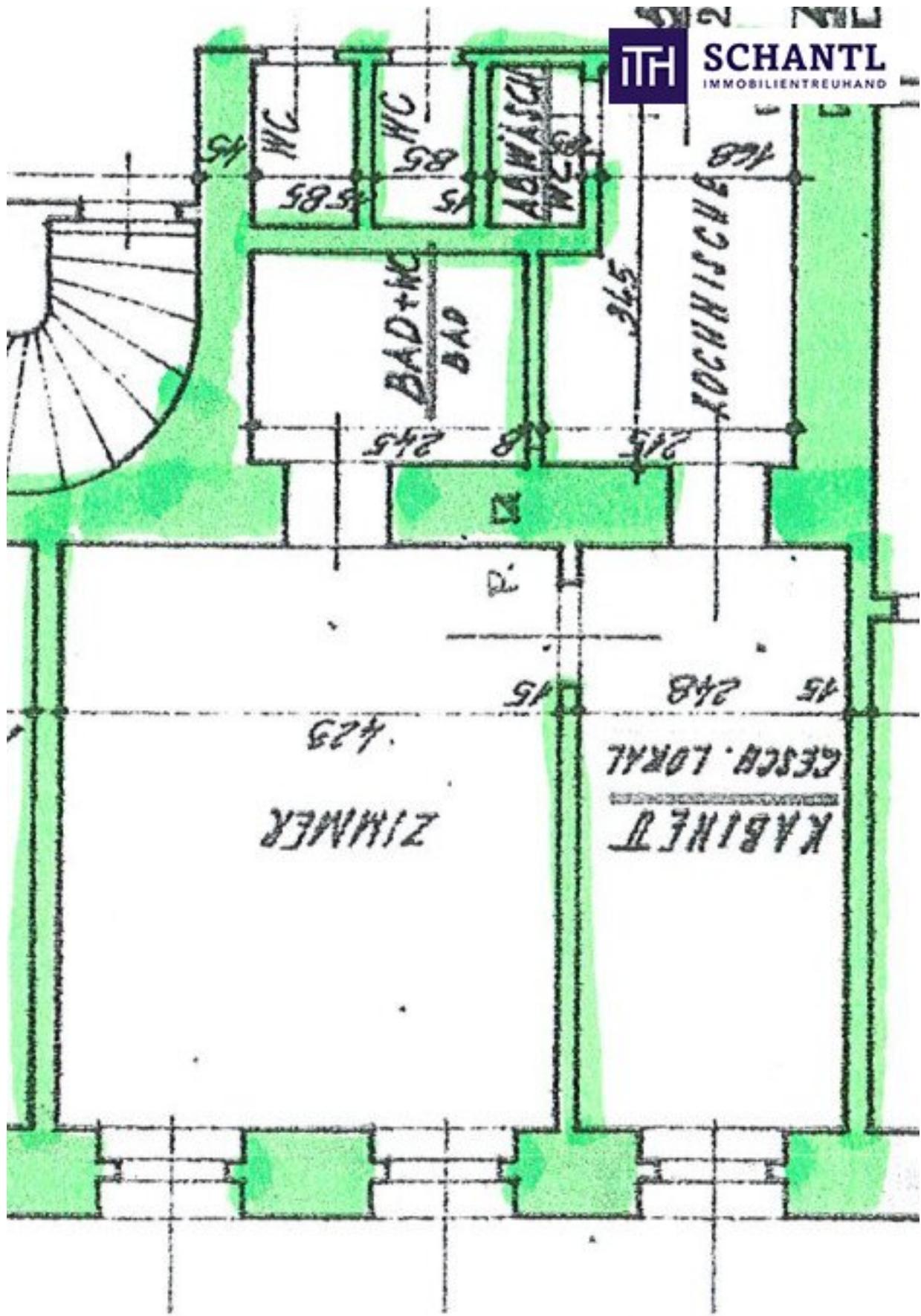








SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND



# Objektbeschreibung

Diese kürzlich sanierte Wohnung vereint modernes Design mit höchstem Wohnkomfort. Sie ist vollständig möbliert und wird derzeit als Ferienapartment vermietet.

Die Wohnung besticht vor allem durch die gute Anbindung in die Innenstadt mit der **nahegelegenen U3 Station Schlachthausgasse**.

## Highlights der Wohnung

- Die Wohnung wurde mit modernem Design und hochwertigen Materialien
- Vollmöbliert – sofort beziehbar oder weitervermietbar
- Stilvoller **Eichenholzparkettboden**
- Badezimmer mit **Fliesen in edler Marmoroptik**, Dusche & WC
- **Einbauküche** mit allen Geräten
- Attraktive Einrichtung mit Doppelbett, Esstisch und Holzpaneelen mit integriertem TV
- Elegante Tapeten und Lichtakzente für ein wohnliches Ambiente
- **Abstellraum** direkt neben der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum

**Verkaufspreis: 215.000 €**

**Wohnfläche ca. 45 m<sup>2</sup>**

**Lagerfläche ca. 3 m<sup>2</sup>**

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 <250m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <250m  
Post <750m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap