

**Ein Zuhause, das Geschichten erzählt - Altbaujuwel in  
ruhiger Lage! Traumhaft saniertes Altbauhaus + Ruhige  
Seitengasse + Super beliebtes Grätzl! Viel Grün + Viel  
Charme! Jetzt zugreifen!**



**Objektnummer: 292513**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hofstattgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	67,75 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	67,75 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 165,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,37
Kaufpreis:	539.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	7.955,72 €
Betriebskosten:	148,09 €
USt.:	14,81 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilien  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T 0043 664 3070009  
H 0043 660 4701793

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

ITH SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND







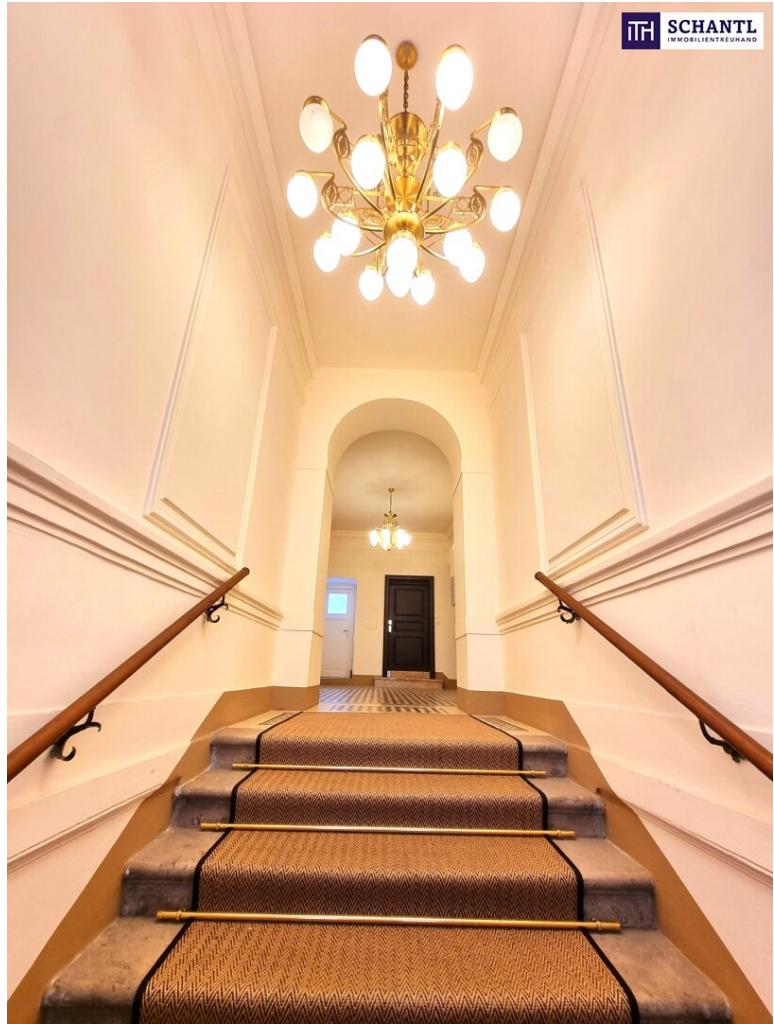


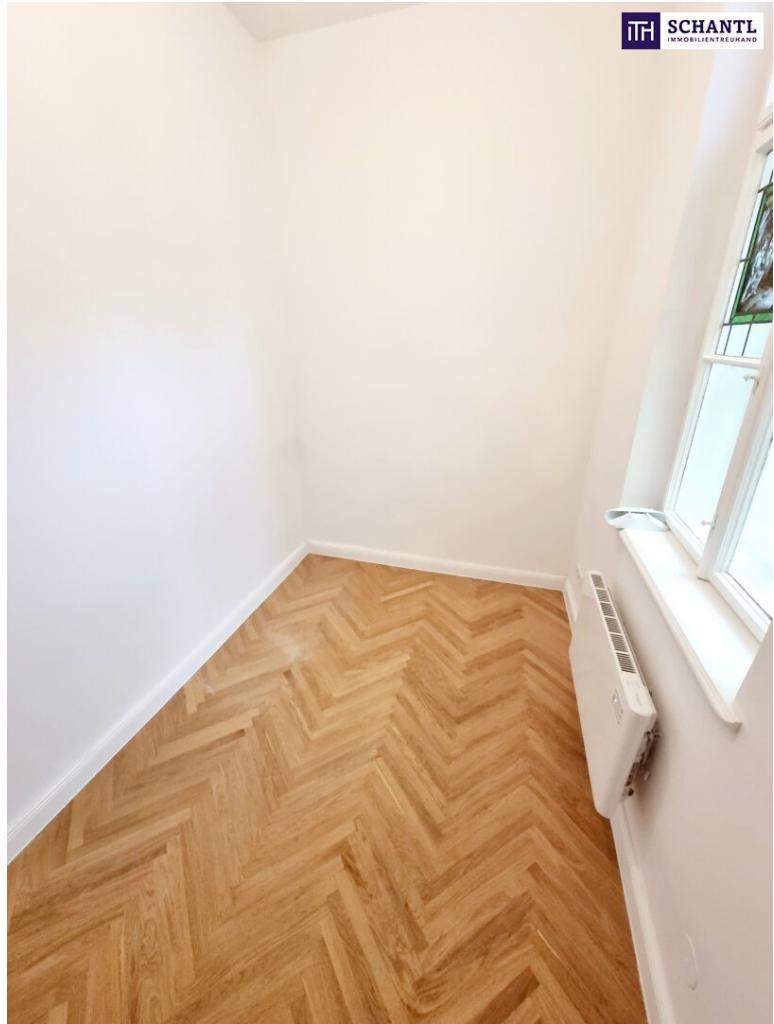












An advertisement for Schantl ITH Immobilientreuhand. The top left features a couple taking a selfie. The top right shows the company logo and a "Qualität" seal. The center contains text about selling properties and a list of services: 3D Grundriss, 35 Plattformen, Social Media, Home Staging, Wohnungsvideos, Top Fotos, Infrastrukturbericht, and 35 Plattformen. The bottom right has a green button with the website "WWW.SCHANTL-ITH.AT".

**SIE WOLLEN  
Ihre Immobilie  
VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!  
Unser Leistungen  
im Überblick:

**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
M: office@schantl-ith.at

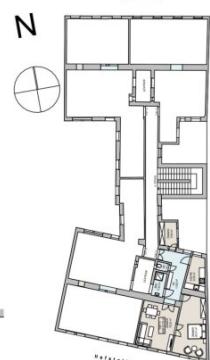
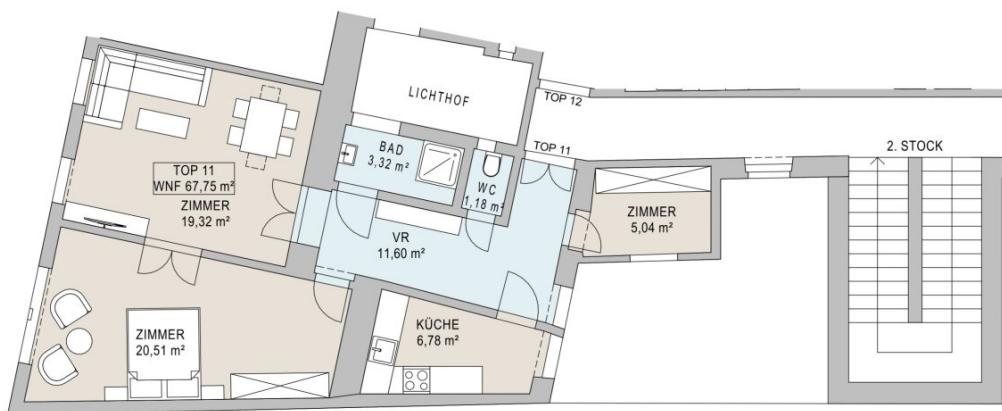
**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 7a, 8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
M: office@schantl-ith.at

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)



2. STOCK

TOP 11  
WOHNFLÄCHE 67,75 m<sup>2</sup>



LAGEPLAN 1:500  
HOFSTATTGASSE 20

0 5 10 m

GRUNDRISS 1/100

# Objektbeschreibung

**Ein Zuhause, das Geschichten erzählt - Altbaujuwel in ruhiger Lage! Traumhaft saniertes Altbauhaus + Ruhige Seitengasse + Super beliebtes Grätzl! Viel Grün + Viel Charme! Jetzt zugreifen!**

## Worauf warten Sie?

Ihre neue Wohnung am 2. Stock (ein Lift wird noch auf Kosten des Verkäufers eingebaut) in einem traumhaft schönen Altbauhaus wird Sie begeistern und teilt sich in einen geräumigen Vorraum mit Platz für eine Garderobe und Stauraum, ein separates WC, ein schönes Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, eine separate Küche, ein gemütliches Wohn-Esszimmer sowie ein großes Schlafzimmer und ein weiteres, kleines Zimmer, welches sich zum Beispiel ideal als Arbeitszimmer eignet.

Highlights: Flügeltüren / Fischgrät-Parkett / Traumhaft saniertes Altbgebäude

Ein Aufzug wird **vertraglich zugesichert und vom Verkäufer auf dessen Kosten errichtet - Fertigstellung innerhalb von 3 Jahren!**

## Hohe Räume, große Gefühle - klassischer Altbau in ruhiger Bestlage von Währing!

Kaufpreis: € 539.000.-

Wohnfläche: ca. 67,75m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Bezug: ab sofort

Nicht lange zögern! Dieses Schmuckstück wird nicht lange zu haben sein...

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!

[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 <750m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap