

**U-Bahn ums Eck! Schnäppchen - Mehr Raum für weniger Budget! Tolle Raumaufteilung + Perfekte öffentliche Anbindung + Ideal auch zur Vermietung! Worauf warten Sie noch?**



**Objektnummer: 295266**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Adresse                       | Heiligenstädter Straße                   |
| Art:                          | Wohnung                                  |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 1190 Wien                                |
| Baujahr:                      | 1954                                     |
| Zustand:                      | Gepflegt                                 |
| Alter:                        | Neubau                                   |
| Wohnfläche:                   | 82,00 m <sup>2</sup>                     |
| Nutzfläche:                   | 83,00 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 2,50                                     |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 1                                        |
| Balkone:                      | 1                                        |
| Keller:                       | 2,00 m <sup>2</sup>                      |
| Heizwärmebedarf:              | <b>E</b> 166,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>F</b> 3,62                            |
| Kaufpreis:                    | 299.000,00 €                             |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 3.602,41 €                               |
| Betriebskosten:               | 151,95 €                                 |
| USt.:                         | 20,42 €                                  |
| Provisionsangabe:             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



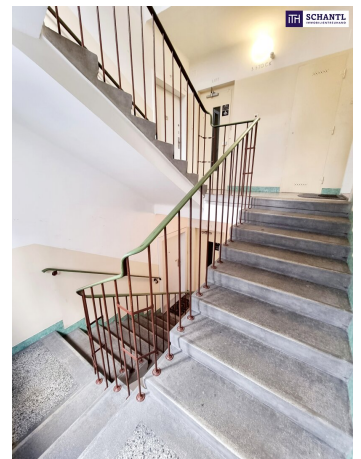
**Samir Agha-Schantl**



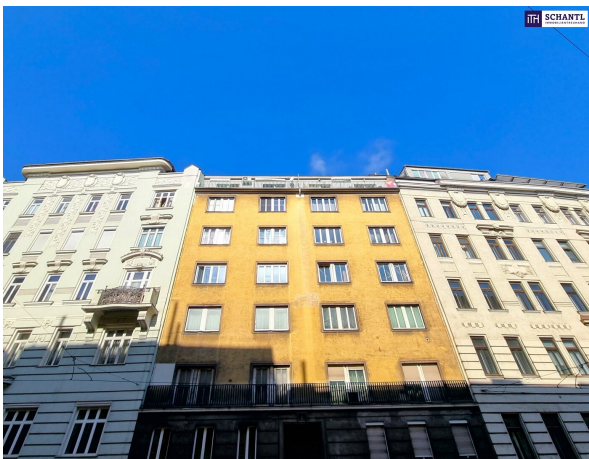












## Objektbeschreibung

**Diese Wohnung hat schon Geschichten - jetzt wartet sie auf Ihre!**

Ihre neue Wohnung befindet sich am 2.Liftstock und teilt sich in einen geräumigen Vorraum mit Platz für eine Garderobe und Stauraum, einen kleinen hofseitigen Balkon, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, ein großes Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer (oder 2.Schlafzimmer), sowie eine separate und voll ausgestattete Küche mit einer gemütlichen Sitzecke.

**Nicht mehr ganz neu, aber ein Neuanfang für Sie!**

Wohnfläche: ca. 82m<sup>2</sup> + Balkon: ca. 2m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 2m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 299.000.-

Verfügbar: Nach Vereinbarung

**Der Grundriss wird nachgereicht!**

Worauf warten Sie noch? Dieses Schnäppchen 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)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.750m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

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

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap