

**++ Top Investition ++ Befristet vermietete Altbauwohnung  
+ saniert + Balkon**



**Objektnummer: 295494**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Jägerstraße                       |
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1200 Wien                         |
| Baujahr:                      | 1817                              |
| Zustand:                      | Voll_saniert                      |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 45,76 m <sup>2</sup>              |
| Gesamtfläche:                 | 51,76 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 2                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Balkone:                      | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 101,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,80                            |
| Kaufpreis:                    | 229.000,00 €                      |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 5.004,37 €                        |
| Betriebskosten:               | 85,57 €                           |
| USt.:                         | 9,48 €                            |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Magdalena Tiatco-Frank**

Schantl ITH Immobilien  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

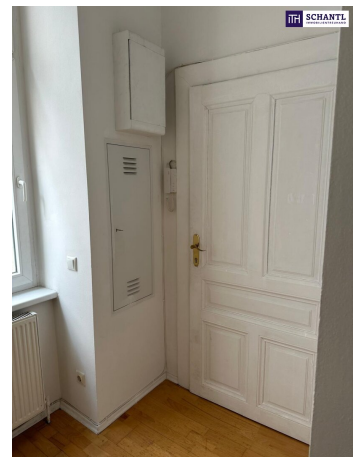
T +43 664 30 700 09  
H +43 676 95 524 11

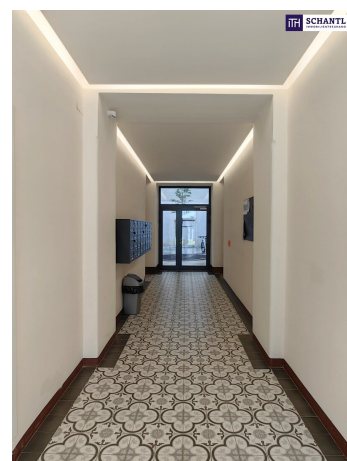
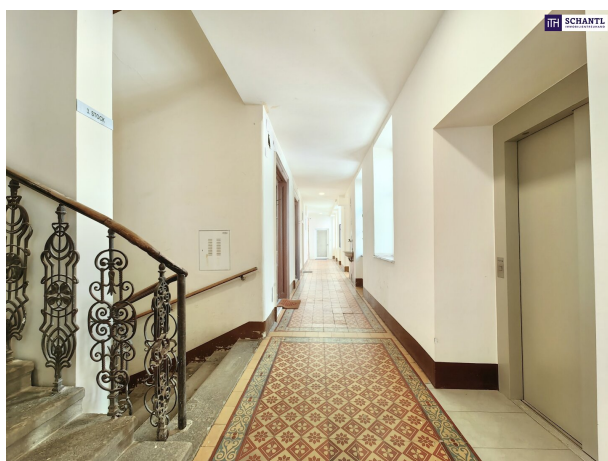
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur

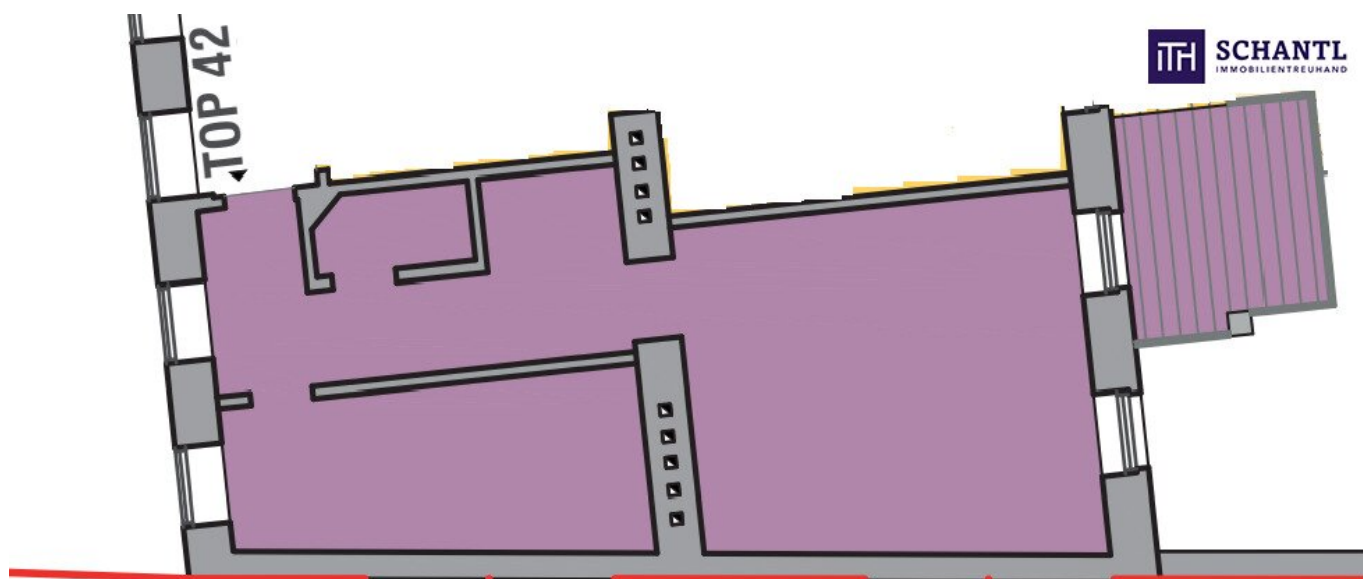








TOP 42



# Objektbeschreibung

+ BALKON

+ INNENHOF

**JETZT HEISST ES SCHNELL SEIN! VEREINBAREN SIE IHREN PERSÖNLICHEN BESICHTIGUNGSTERMIN!**

In begehrter Lage des 20. Bezirks, Nähe Donaukanal und Wallensteinplatz, wird diese **erstklassige Wohnung** zum Verkauf angeboten. Ihre neue Wohnung wurde bereits **rund um erneuert**. Parkettböden, geschmackvolle Badezimmersausstattung und vieles mehr sorgen für ein **angenehmes Wohnambiente**. Auch die gesamte Liegenschaft wurde umfangreich saniert und erstrahlt in einem ganz neuen Look. **Hier lässt es sich hervorragend wohnen!**

## Aufteilung:

- einladender Vorraum mit Platz für Ihre Garderobe
- geschmackvolles Badezimmer mit Dusche und WC
- gemütliches Wohnzimmer mit Ihrer neuen Küche
- Schlafzimmer
- **LOGGIA**

Dieser Wohnraum ist komplett in den Innenhof gerichtet und verspricht somit **absolute Ruhe** und **Erholung** in den eigenen 4 Wänden. Hier können Sie sich auf Ihrer eigenen Loggia bei einem Erfrischungsgetränk vom Arbeitstag erholen!

**Die Highlights** der Wohnung sind die **Loggia**, eine **hochwertige Ausstattung** sowie die **hervorragende Lage**, welche vor allem bei Menschen beliebt ist, die sowohl die Nähe zu Grünflächen als auch eine perfekte öffentliche Verkehrsanbindung suchen. Hier leben Sie mit allen **Vorteilen der Großstadt gepaart mit hohem Erholungsfaktor!**

Ebenso sind Sie hier 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.

**Die Wohnung ist bis zum 31.05.2029 befristet vermietet! Nähere Details zum Mietvertrag erhalten Sie nach schriftlicher Anfrage!**

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

- Absolute Ruhelage
- Perfekte Verkehrsanbindung
- Intelligente Raumgestaltung
- **FAIRES PREIS-LEISTUNGS-VERHÄLTNIS**
- **LOGGIA!!!**

**Kaufpreis: EUR 229.000,- inkl. Liftnutzung**

Betriebskosten: EUR 152,79

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

Vertragserrichtung: Engin Deniz Rechtsanwälte, 1,5% zzgl. 20% Ust.

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!

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