

**Stilvolle Dachgeschoss-Maisonettewohnung mit 2  
Schlafzimmern und 2 Bädern im rundum sanierten Haus –  
effiziente Luftwärmepumpe & Klimaanlage – überzeugen  
Sie sich bei einer Besichtigung**



**Objektnummer: 297076**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mayssengasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,91 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 66,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	595.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marlies Sprinzl**

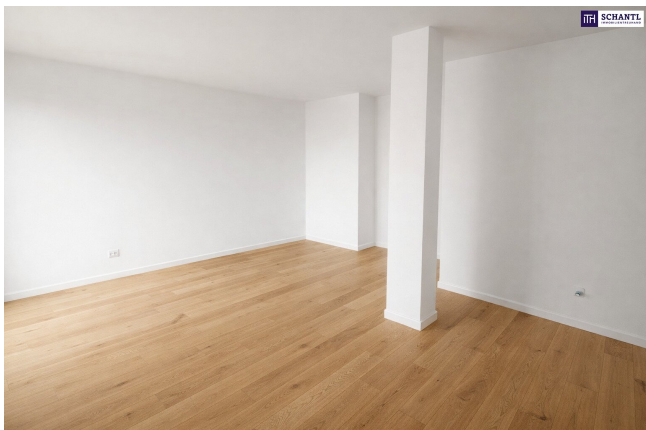
Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

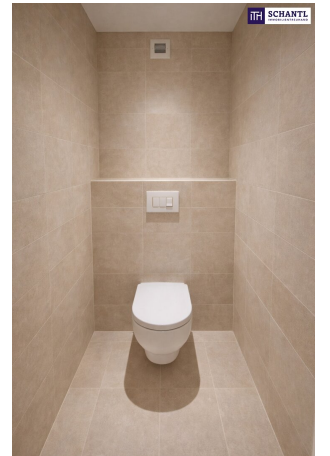
T +43 664 30 7000 9  
H +436609094554

Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.



gstermin zur









## TOP 9



1m 2m 3m 4m

Kein Ausführungsplan. Im Rahmen baulicher Anpassungen können sich ggf. Änderungen im Flächenausmaß ergeben, welche beim Kaufpreis nicht berücksichtigt werden. Dargestellte statische, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Bestandteil dieses Plans. Die im Plan eingezeichneten Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich Illustrationszwecken und sind nicht Teil der Grundausstattung. Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung sind unbedingt Naturmaße zu nehmen. Generell bleiben Irrtümer, Änderungen, Maßabweichungen sowie technische und gestalterische Änderungen vorbehalten. Eine Haftung ist ausgeschlossen.

## 1. 2. DACHGESCHOSS

**MAYSSENGASSE 27**

WM	- Waschmaschine
SP	- Spüle
DU	- Dusche
KS	- Kühlschrank
EV	- Elektro Verteiler
HV	- Heizung Verteiler
LWP	- Luftwärmepumpe
HK	- Heizkörper

# Objektbeschreibung

## Wohnen mit Charakter & Komfort – stilvoll revitalisiertes Altbauhaus + neues Dachgeschoß

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Das gesamte Gebäude wird hochwertig revitalisiert und technisch auf den neuesten Stand gebracht. Im Jahr 2025 wurde das Dachgeschoss neu errichtet und erweitert.

Insgesamt entstehen **10 exklusive Wohneinheiten** mit **Wohnflächen zwischen ca. 36 m<sup>2</sup> und 82 m<sup>2</sup>** mit attraktiven **Außenflächen**, die zusätzlichen Freiraum bieten.

Hochwertiger **Eichenholzparkettboden** sowie **Fußbodenheizung in allen Räumen** sorgen für ein behagliches Wohngefühl.

Jede Wohnung ist mit einer **effizienten Luftwärmepumpe** ausgestattet, die nachhaltiges und energieeffizientes Heizen ermöglicht. In den **Dachgeschosswohnungen** sorgen zusätzlich **Klimaanlagen** für angenehme Temperaturen an warmen Sommertagen. **Elektrische Außenbeschattungen** bieten zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.

Das Haus verfügt über **Kellerabteile** und ein **Personenlift wird errichtet**, der einen **barrierefreien Zugang** zu allen Wohnungen ermöglicht.

### Highlights

- **Fußbodenheizung** für behaglichen Wohnkomfort
- **Nachhaltige Luftwärmepumpe** – umweltfreundlich & effizient
- **Hochwertiger Eichenholzparkett** für zeitlose Eleganz
- **Badezimmer und WC auf jeder Ebene**
- **Terrasse in den Innenhof ausgerichtet**
- **elektrische Außenbeschattung**
- **Klimaanlage in allen Aufenthaltsräumen**

*Aktuell werden 10 Wohnungen hochwertig und liebevoll saniert.*

*Hier finden Sie Wohnflächen von 36-82 m<sup>2</sup> + Außenflächen.*

*Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!*

**Kaufpreis: 595.000,- €**

**Wohnfläche 82,91 m<sup>2</sup> + 4,14 m<sup>2</sup> Terrasse**

***Bei den Bildern handelt es sich teilweise um Visualisierungen um die Wohnung bezugsfertig darzustellen - wir weisen darauf hin , dass es hier zu kleinen Abweichungen kommen kann***

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap