

**Stylisches Atelier im Innenhof! Traumprojekt in Währing!  
Eigengarten + Hochwertige Ausstattung + Rundum  
sanierte Liegenschaft + Tolle Infrastruktur!**



**Objektnummer: 256879**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1898
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	74,80 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	93,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	55,17 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,17 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,69 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	582.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.232,60 €
<b>Betriebskosten:</b>	106,00 €
<b>USt.:</b>	12,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH







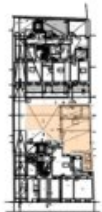
1180 Wien  
Schopenhauer Straße 41

**TOP 2 / Stiege 1**

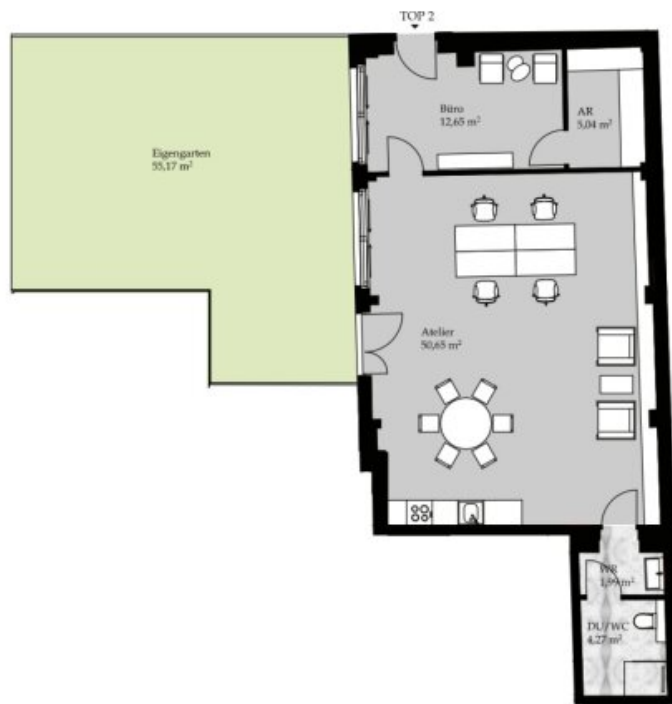
Erdgeschoss

Büro	12,65 m <sup>2</sup>
AR	5,04 m <sup>2</sup>
Atelier	50,65 m <sup>2</sup>
Dusche/ WC	4,27 m <sup>2</sup>
WR	1,99 m <sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE ca. 74,60 m<sup>2</sup>**  
**GARTEN 55,17 m<sup>2</sup>**



ERDGESCHOSS



0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m 6 m 7 m 8 m 9 m 10 m



## Objektbeschreibung

### Traumprojekt in Währing - Abheben von der Konkurrenz.....

Wunderschönes Altbauhaus + Großer Eigengarten + Hochwertige Ausstattung und Materialien + Durchdachte Grundrisse + Herrlicher Innenhof + Beste Lage im schönen Währing!

**"Das Schopenhauer" bietet Lebensqualität pur und Qualität bis ins Detail. Hier entstehen 14 liebevoll sanierte Altbauwohnungen, ein Atelier und 4 moderne, stylische Wohnungen im neu ausgebauten Dachgeschoss!**

Stiege 1/TOP2:

Verwirklichen Sie hier Ihre Ideen und Träume... Dieses traumhaft sanierte Atelier im Innenhof der Liegenschaft besticht durch hohe Räume, eine tolle Raumaufteilung und einen großen Garten. Es teilt sich auf in einen loftartigen Arbeits-/Büro-/ Aufenthaltsbereich mit Küchenbereich, ein separates WC mit Handwaschbecken, ein getrennt begehbares Büro sowie einen praktischen Abstellraum.

Mit Blick auf den Garten lässt es bestimmt besser arbeiten!

Highlights: Sicherheitstüre WK3, Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, Hochwertiger Fischgrät-Parkett, Innentüren im Altbau-Stil, Rundum Sanierung des schönen Gebäudes

Kaufpreis: € 582.000.-

Fläche: ca. 74,6m<sup>2</sup> + Garten: ca. 55,17m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 3,17m<sup>2</sup>

**Folgende Wohnungen haben bereits glückliche neue Eigentümer: Stiege 1/TOP 9, Stiege 1/TOP10, Stiege 2/TOP9, Stiege 2/TOP8, Stiege 2/TOP7, Stiege 1/TOP7, Stiege 2/TOP10, Stiege 1/11, Stiege 1/13, Stiege 1/12, Stiege 2/2, Stiege 2/5, Stiege 2/6**

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

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.

[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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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



Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap