

**Luftwärmepumpe + Solaranlage! Perfekt aufgeteilt +
Fernblick + Balkon und Terrasse + Rundum saniertes
Altbauhaus! Erfüllen Sie sich jetzt Ihren Wohntraum!**



Objektnummer: 276160

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,81 m ²
Nutzfläche:	102,10 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	450.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.407,44 €
Betriebskosten:	155,00 €
USt.:	12,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Samir Agha-Schantl

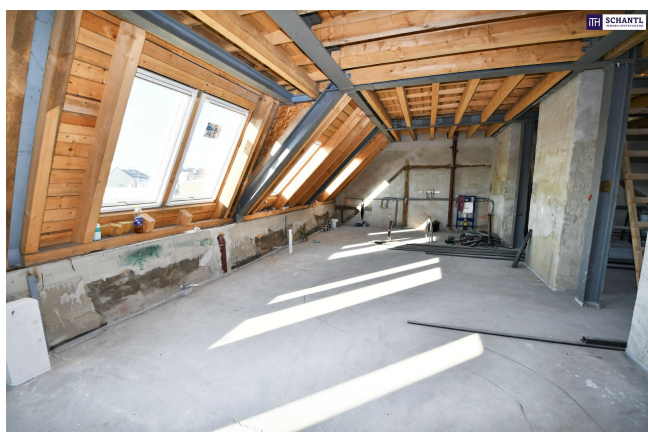
Schantl ITH Immobilien
Passauer Platz 6
1010 Wien

T 0043 664 3070009
H 0043 660 4701793

Gerne stehe ich Ihnen f
Verfügung.



gstermin zur







Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unser Leistungen im Überblick:

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

OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilienrehand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at

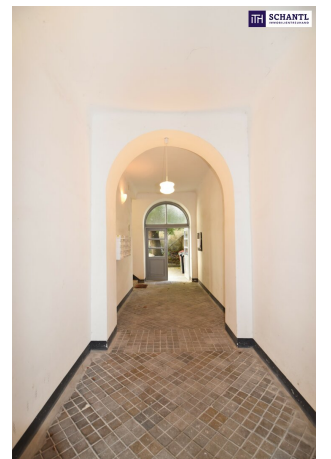
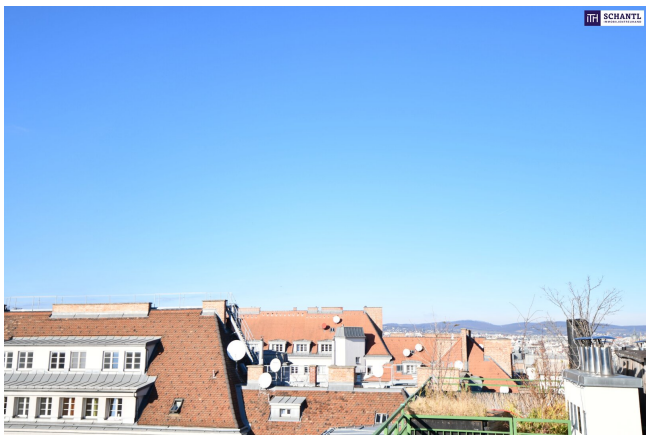
SCHANTL IMMOBILIENREHAND

3D Grundriss
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungsvideos
Infrastrukturbericht
Top Fotos
Qualitätsiegel

FOLGEN SIE UNS AUF WWW.SCHANTL-ITH.AT



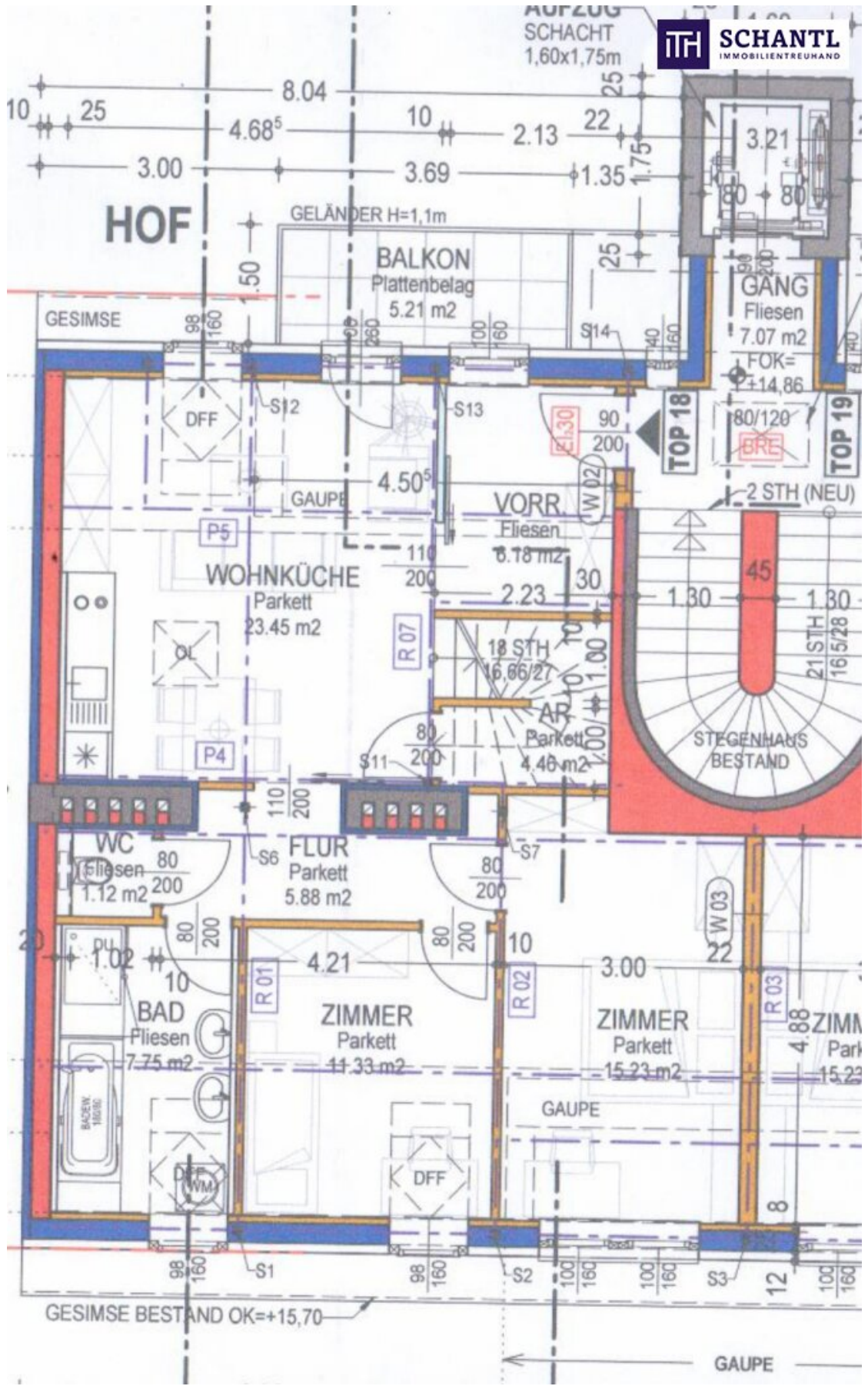






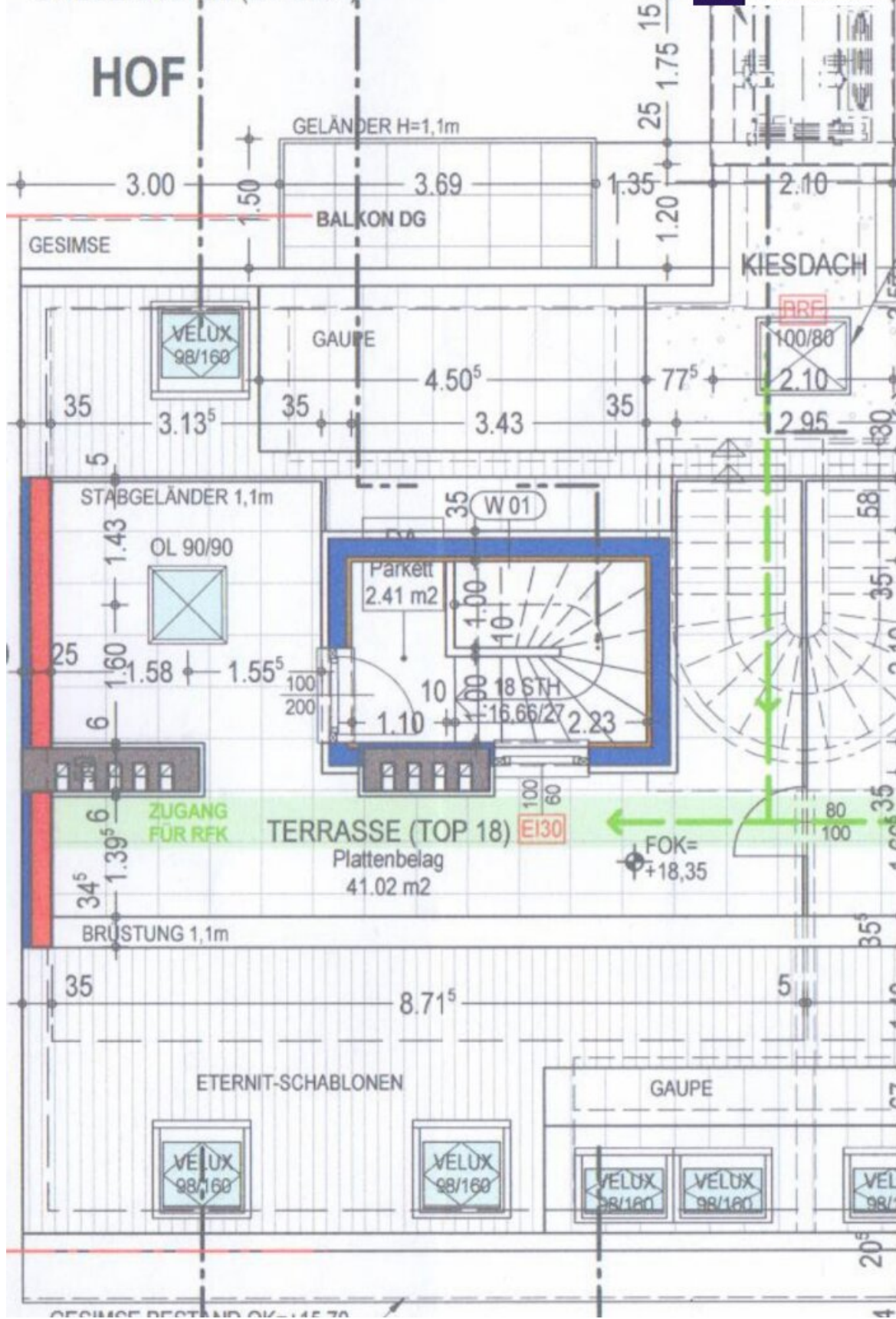






(GAUPE = 4,505 m)
STIEGENANTEIL (LT.MA37)

1,60x1,75m



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 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at



Qualitätssiegel



Top Fotos



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungsvideos



Infrastrukturbericht

FOLGEN SIE UNS AUF   

WWW.SCHANTL-ITH.AT

Öffentlicher Nahverkehr

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Verkehrsmittel im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Bus

- A1** Längenfeldgasse/Flurschützstraße
63A
Wien
(0,28 km / 0,28 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Außmayergasse
59A
Wien
(0,30 km / 0,38 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Dörfelstraße
59A
Wien
(0,35 km / 0,40 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

U-Bahn

- U1** Niederhofstraße
U6
Wien
(0,79 km / 1,09 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- U2** Längenfeldgasse
U4
Wien
(0,98 km / 1,13 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- U3** Längenfeldgasse
U6
Wien
(0,97 km / 1,18 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Straßenbahn

- S1** Dörfelstraße
62
Wien
(0,27 km / 0,30 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- S2** Außmayergasse
62
Wien
(0,27 km / 0,38 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- S3** Längenfeldgasse/Flurschützstraße
62
Wien
(0,28 km / 0,41 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Lokalbahnhof

- L1** Dörfelstraße
WLB
Wien
(0,29 km / 0,31 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- L2** Außmayergasse
WLB
Wien
(0,27 km / 0,38 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- L3** Längenfeldgasse/Flurschützstraße
WLB
Wien
(0,27 km / 0,41 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Bahnhof

- B1** Wien Meidling
(1,01 km / 1,01 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- Wien Westbahnhof
(2,21 km / 2,55 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)



Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Nahversorger im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.
Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.
Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Bäckerei

- A1** Musa Kaya Handels-GmbH
Meidlinger Markt Std 1
1120 Wien
(0,62 km / 0,83 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- A2** Rudolf Groissböck
Gesellschaft m.b.H.
Meidlinger Markt Std118-11
1120 Wien
(0,62 km / 0,83 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- A3** Sevki Kaya
Meidlinger Markt 29-30/32/33 5
1120 Wien
(0,62 km / 0,83 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Metzgerei

- B1** ZIVOJIN KNEZICA KEG
Reschgasse 2/18
1120 Wien
(0,60 km / 0,81 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- B2** Cevdet SAGLAM KEG
Meidlinger Markt Stand 128
1120 Wien
(0,62 km / 0,83 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- B3** SARBO OG
Meidlinger Markt Stand 21-24
1120 Wien
(0,62 km / 0,83 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Supermarkt

- C1** Billa
Längenfeldgasse 26
1120 Wien
(0,47 km / 0,47 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- C2** Billa
Eichenstraße 58
1120 Wien
(0,48 km / 0,50 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- C3** Hofer
Alßmayergasse 38-40
1120 Wien
(0,41 km / 0,51 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Drogerie

- D1** DM
Alßmayergasse 44
1120 Wien
(0,43 km / 0,43 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- D2** Müller
Eichenstraße 58
(0,69 km / 0,76 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- D3** Bipa
Alßmayergasse 38-40
(0,60 km / 0,86 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Nahversorger im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Bank

- A1** BAWAG PSK Filiale
Meidlinger Hauptstraße 43
1120 Wien
(0,76 km / 0,92 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- A2** Santander Consumer Bank
GmbH
Meidlinger Hauptstraße 76
1120 Wien
(0,75 km / 0,92 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- A3** Erste Bank - Filiale
Meidling
Meidlinger Hauptstraße 74
1120 Wien
(0,75 km / 0,95 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Post

- B1** Tabak Trafik (Postpartner
1128)
Flurschützstraße 17-19
1120 Wien
(0,53 km / 0,53 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- B2** Österreichische Post Ag
Bonygasse 2
1120 Wien
(0,61 km / 0,80 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- B3** Postamt 1120
Arndtstraße 81-83
1120 Wien
(0,85 km / 1,12 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Tankstelle

- C1** Turmöl Quick
Eichenstraße 2b
1120 Wien
(0,42 km / 0,42 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- C2** avanti
Eichenstraße 3a
1120 Wien
(0,47 km / 0,53 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- C3** BP
Wienerbergstraße 29
1120 Wien
(0,70 km / 1,07 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Trafik

- D1** Trafik
Eichenstr. 32
1120 Wien
(0,22 km / 0,22 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- D2** Trafik
Flurschuetzstr. 17
1120 Wien
(0,42 km / 0,53 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- D3** Trafik
Kundratstr.37
1120 Wien
(0,52 km / 0,72 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Gastronomie und Ausgehen



Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Einrichtungen im Umkreis werden mit einem Pin markiert. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Restaurant

- A1** Gasthaus zum Aßmayereck
(0,13 km / 0,13 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Cafe Restaurant RISTA
(0,36 km / 0,38 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Weinhaus Pflandler
Dorfelstraße 3a
1120 Wien
(0,36 km / 0,46 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Pizza/Snack

- B1** Prima Pizza
Wilhelmstraße 1a
1120 Wien
(0,37 km / 0,37 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Verde Imbiss
(0,38 km / 0,40 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Birlik Kebap
Allmayergasse 28
1120 Wien
(0,50 km / 0,61 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Café/Eis

- C1** Npiké
Wilhelmstraße 1a
1120 Wien
(0,38 km / 0,38 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Cafe Libero
Niederhofstraße 5
1120 Wien
(0,54 km / 0,67 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Cafe Žor2
1120 Wien
(0,59 km / 0,79 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Bar/Lokal

- D1** Phil's
Meidlinger Hauptstraße 82
1120 Wien
(0,76 km / 0,86 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Zur Wienerin
(0,86 km / 1,13 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Arndtstüberl
(0,98 km / 1,33 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Weinlokal

- E1** Weinstube z 75er
Sechshauser Straße
1150 Wien
(1,91 km / 1,91 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E2** Vinothek La Cave
Bacherplatz
1050 Wien
(1,70 km / 1,88 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E3** La Gente
Holbeingasse
1100 Wien
(1,71 km / 2,35 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Kino

- F1** Cineplexx Wienerberg
(1,55 km / 1,55 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- F2** Cinema Erotic
Sechshauser Straße 128
1150 Wien
(1,78 km / 2,14 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- Filmcasino
Margaretenstraße 78
1050 Wien
(2,27 km / 2,67 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Arztpraxen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.
Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.
Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



- Arzt für Allgemeinmedizin**
- A1** Dr. Savin Calin Liciniu
Murlingengasse 5
1120 Wien
(0,32 km / 0,36 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
 - A2** Dr. Deutschmann Sieglinde
Karl-Löwe-Gasse 15/23/3
1120 Wien
(0,36 km / 0,37 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
 - A3** Dr. Grohe Nana
Eichenstraße 50-52
1120 Wien
(0,40 km / 0,42 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

- Zahnarzt**
- B1** dr. med. dent. Kincses Zoltan, M.Sc.
Aßmayergasse 54
Wien
(0,31 km / 0,31 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
 - B2** Dr. Schuder Krisztian
Wilhelmstraße 1c/2/5
Wien
(0,27 km / 0,42 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
 - B3** Dr. Schuderne Vecsesy Annamaria
Wilhelmstraße 1c/2/5
Wien
(0,27 km / 0,42 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

- Facharzt**
- C1** Dr. Maria Pelzl
Eichenstraße 20
1120 Wien
(0,07 km / 0,09 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
 - C2** Dr. Maria-Anna Pelzl
Eichenstraße 20
1120 Wien
(0,09 km / 0,09 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
 - C3** Dr. David Böckmann
Eichenstraße 50-52
1120 Wien
(0,40 km / 0,43 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

- Kinderarzt**
- D1** Dr. Soti Laszlo
Malfattigasse 12
1120 Wien
(0,63 km / 0,63 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
 - D2** Dr. Bakhru Ashok
Pirkebnerstraße 1-3/14
1120 Wien
(0,59 km / 1,04 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
 - D3** Dr. Kirecci Cem
Bonygasse 28/13
1120 Wien
(0,84 km / 1,06 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Ausbildung und Kinderbetreuung

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Bildungs- oder Kinderbetreuungseinrichtungen sind durch farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Kinderbetreuung

- A1** Kindergarten
12., Längenfeldgasse 68/22
(0,18 km / 0,18 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Kindergarten
12., Karl-Löwe-Gasse 15
(0,23 km / 0,34 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Kindergarten
12., Karl-Löwe-Gasse 18
(0,28 km / 0,35 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Volksschule

- B1** Volksschule (ffentlich)
12., Karl-Löwe-Gasse 20
Wien
(0,25 km / 0,25 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Volksschule (effentlich)
12., Deckergasse 1
Wien
(0,20 km / 0,35 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Volksschule (effentlich)
12., Haeborgasse 1a
Wien
(0,95 km / 1,16 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Schule

- C1** Humanberufliche Schule (privat)
12., Dörfelstrasse 1
Wien
(0,50 km / 0,50 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Neue Mittelschule (ffentlich)
12., Herbergasse 28
Wien
(0,55 km / 0,70 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Sonstige (ffentlich)
12., Kundratstrasse 37 (Meidlinger Unfallkrankenhaus)
Wien
(0,51 km / 0,71 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Hochschule

- D1** Richard Wagner Konservatorium
(1,11 km / 1,11 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** FH OÖ Seminarzentrum
(1,11 km / 1,38 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Vienna Konservatorium
(1,29 km / 1,41 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

sonstige Bildung

- E1** YOUNG-UNG TAEKWONDO WIEN
Wilhelmstraße
1120 Wien
(0,52 km / 0,52 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E2** VHS Meidling
Längenfeldgasse
1120 Wien
(0,71 km / 0,83 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E3** Privatschule "Isma Private Gesamtsc...
Reschgasse 20-22
1120 Wien
(0,80 km / 1,05 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Objektbeschreibung

Worauf warten Sie? Hofseitiger Balkon + Dachterrasse + Perfekte Raumaufteilung + Grüner Innenhof + Gute Anbindung + Fernblick!

Die Wohnung wird belagsfertig verkauft und kann gegen Aufpreis schlüsselfertig finalisiert werden...

Beim belagsfertigen Zustand ist bereits die Luftwärmepumpe sowie die Solaranlage im Preis inbegriffen!

Ihre neue Wohnung wird Sie begeistern und teilt sich in einen geräumigen Vorraum mit viel Platz für eine Garderobe, ein großzügiges Wohn-Esszimmer mit Zugang zu einem hofseitigen Balkon, ein großes Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschmaschinenanschluss und Fenster, ein separates WC, einen praktischen Abstellraum, sowie 2 getrennt begehbare Schlafzimmer. Über eine kleine Galerie auf der 2.Ebene gelangen Sie dann zu einer riesigen Terrassen mit tollem Fernblick.

Das Altbauhaus wurde soeben saniert, ein Lift eingebaut und bietet typischen Altbaucharme. Hier passt Preis und Leistung!

Kaufpreis: € 450.000.- belagsfertig

Wohnfläche: ca. 77,81m² + Balkon: ca. 7,5m² + Dachterrasse: ca. 41,02m² + Kellerabteil

www.schantl-ith.at

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin! Dieses Schmuckstück wird nicht lange zu haben sein!

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

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 <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap