

**Klein, aber fein: Ihr ideales Zuhause im Supergrätzl – Jetzt entdecken!**



**Objektnummer: 276302**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pernerstorfergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	18,96 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	18,96 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 141,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,81
Kaufpreis:	60.672,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	3.200,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

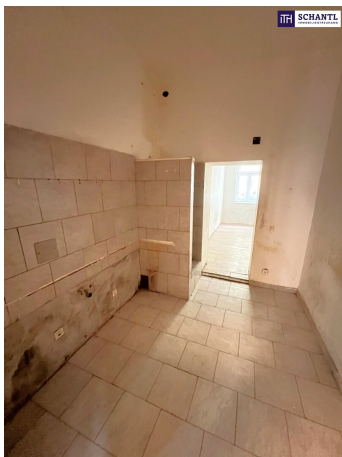


**Dejan Ljepoja, MBA**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

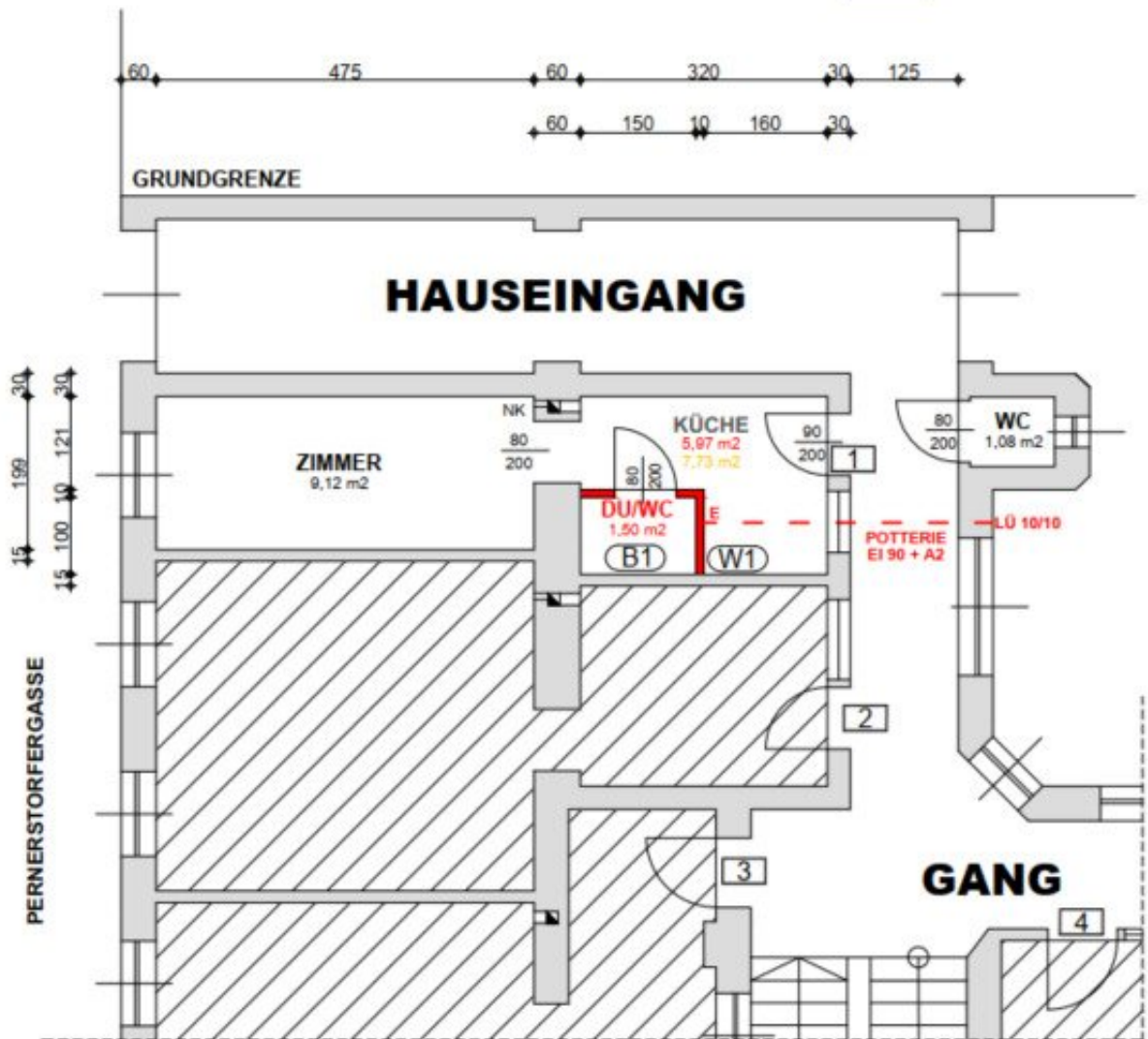
T +4  
H +  
Ger  
Verl







# ERDGESCHOSS



## Objektbeschreibung

**Ihre Chance: Top-Lage im ersten Wiener Supergrätzl – 17 Sanierungswohnungen mit Potenzial! Ihre Chance auf Lebensqualität in Favoriten!**

**Sanierungswohnungen in Wiens erstem Supergrätzl – modernes Wohnen mit einzigartigem Potenzial.**

Erleben Sie eine einmalige Gelegenheit im aufstrebenden **Supergrätzl Favoriten**, Wiens innovativstem Stadtentwicklungsprojekt im 10. Bezirk. Hier erwarten Sie **17 Sanierungswohnungen** zwischen **20 und 70 m<sup>2</sup>** – ideal für Eigennutzer:innen, die ihr neues Zuhause gestalten möchten, oder Investor:innen, die von einer zukunftssträchtigen Lage profitieren wollen. Diese Wohnungen verbinden urbanen Komfort mit einem visionären Wohnkonzept, das Lebensqualität und Nachhaltigkeit fördert.

### Ihre Vorteile:

- **Erstklassige Lage:** Das Supergrätzl bietet ein innovatives Wohnkonzept mit Fokus auf Verkehrsberuhigung, mehr Grünflächen und erhöhter Aufenthaltsqualität.
- **Attraktive Preisgestaltung:** Perfekt für Eigennutzer:innen und Investor:innen mit Weitblick.
- **Vielseitige Nutzung:** Insgesamt 17 Wohnungen, die zwischen 20 und 70 m<sup>2</sup> groß sind. Einheiten können flexibel zusammengelegt werden, um den individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden.
- **Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten:** Die Wohnungen sind sanierungsbedürftig und bieten damit eine ideale Grundlage, um Ihre persönlichen Wohnideen zu verwirklichen.
- **Zukunftsperspektive:** Das Objekt bietet Potential für einen **Dachgeschossausbau** mit zwei zusätzlichen Geschossen, was eine attraktive Option für künftige Wertsteigerungen darstellt.
- **Moderne Infrastruktur:** Die allgemeinen Teile des 4-geschoßigen Objekts sind bereits saniert, inklusive neuer Elektrik, Zentralheizung, Hängedecken und erneuerten

Wassersteigleitungen.

## **Das Supergrätzl – ein Vorzeigeprojekt für Nachhaltigkeit und Lebensqualität:**

- Verkehrsberuhigte Zonen und innovative **Cooling-Maßnahmen** für ein angenehmes Klima.
- Optimierte Infrastruktur für eine langfristige Wertsteigerung der Immobilie.

### **Verfügbare Einheiten:**

- + TOP 1. Wohnfläche: ca. 18,69m<sup>2</sup> / Kaufpreis: € 64.000.- **Winteraktion: € 60.672.-**
- + TOP 4. Wohnfläche: ca. 24,51m<sup>2</sup> / Kaufpreis: € 88.000.- **Winteraktion: € 85.785.-**
- + TOP 5. Wohnfläche: ca. 26,40m<sup>2</sup> / Kaufpreis: € 86.000.- **Winteraktion: € 84.480.-**
- + TOP 6. Wohnfläche: ca. 20,10m<sup>2</sup> / Kaufpreis: € 68.000.- **Winteraktion: € 64.320.-**
- + TOP 9 Wohnfläche: ca. 54,52m<sup>2</sup> / Kaufpreis: € 178.000.- **Winteraktion: € 174.464.-**
- + Top 10+11 Wohnfläche: ca. 66,11m<sup>2</sup> / Kaufpreis: € 216.000.- **Winteraktion: € 211.552.-**
- + Top 12 Wohnfläche: ca. 20,70m<sup>2</sup> / Kaufpreis: € 75.000.- **Winteraktion: € 72.450.-**
- + TOP 13+14 Wohnfläche: ca. 70,81m<sup>2</sup> / Kaufpreis: € 245.000.- **Winteraktion: € 240.754.-**
- + TOP 15 Wohnfläche: ca. 57,50m<sup>2</sup> / Kaufpreis: € 192.000.- **Winteraktion: € 189.750.-**
- + TOP 16 Wohnfläche: ca. 41,25m<sup>2</sup> / Kaufpreis: € 141.000.- **Winteraktion: € 136.125.-**
- + TOP 17 Wohnfläche: ca. 28,00m<sup>2</sup> / Kaufpreis: € 96.000.- **Winteraktion: € 92.400.-**
- + TOP 18 Wohnfläche: ca. 20,65m<sup>2</sup> / Kaufpreis: € 75.000.- **Winteraktion: € 71.243.-**
- + TOP 19 Wohnfläche: ca. 40,54m<sup>2</sup> / Kaufpreis: € 146.000.- **Winteraktion: € 141.890.-**
- + TOP 20 Wohnfläche: ca. 30,41m<sup>2</sup> / Kaufpreis: € 106.000.- **Winteraktion: € 103.390.-**



+ TOP 21 Wohnfläche: ca. 54,00m<sup>2</sup> / Kaufpreis: € 190.000.- **Winteraktion: € 183.600.-**

+ Top 22 Wohnfläche: ca. 42,08m<sup>2</sup> / Kaufpreis: € 146.000.- **Winteraktion: € 143.000.-**

+ TOP 23+24 Wohnfläche: ca. 48,63m<sup>2</sup> / Kaufpreis: € 175.000.- **Winteraktion : € 170.170.-**

**Jetzt besichtigen und Teil dieses einzigartigen Grätzls werden!**

### **TOP 1 – Ihr charmantes Nest im Supergrätzl – Jetzt zugreifen!"**

Klein, aber fein – diese 18,69 m<sup>2</sup> bieten alles, was das Herz begehrt. Ideal für Singles oder als stilvolles Mikroapartment im aufstrebenden Supergrätzl. Nutzen Sie die Gelegenheit, ein Zuhause nach Ihren Vorstellungen zu schaffen und profitieren Sie von einer erstklassigen Lage, die sowohl urbanen Komfort als auch hohe Lebensqualität verspricht.

#### **Ihre Vorteile:**

- Perfekte Größe für den modernen Stadtbewohner.
- Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten – gestalten Sie Ihr Wohlfühlzuhause!
- Winteraktion: Jetzt für nur € 60.672 statt € 64.000!

**Greifen Sie zu – Ihr neues Zuhause wartet!**

**Worauf warten Sie noch? Leistbares wohnen mit allem was das Herz begehrt! Wir beraten Sie gerne und zeigen Ihnen vor Ort alle verfügbaren Einheiten...**

**[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!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap