

**++ PASSAUER PLATZ ++ Perfekte Innenstadtwohnung in  
absolut ruhiger Lage + Erstbezug nach umfangreicher  
Sanierung**



**Objektnummer: 276505**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Passauer Platz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1898
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	53,84 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	53,84 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	53,84 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 126,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	595.000,00 €
Betriebskosten:	118,41 €
USt.:	11,84 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

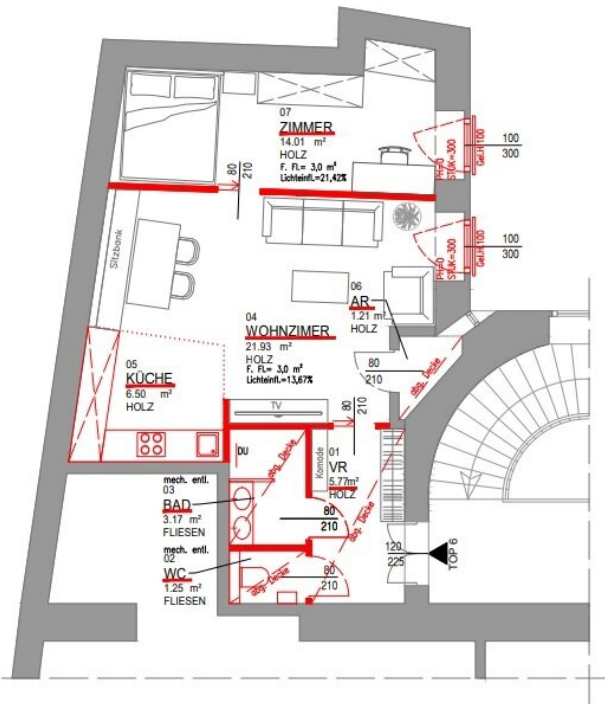


**Magdalena Tiatco-Frank**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Passauer Platz 6









# Objektbeschreibung

## Ihr Wohntraum mitten in Wien - ERSTBEZUG NACH SANIERUNG

Direkt am **Passauer Platz** und somit an einer sehr begehrten Adresse in Wiens Innenstadt situiert, gelangt dieser Wohntraum zum Verkauf. Ihr neues Zuhause wird derzeit einer **umfangreichen Sanierung** unterzogen und erstrahlt demnächst wieder in **neuem Glanz**. Durch die neue Grundrissgestaltung erhält man nun eine gemütliche 2-Zimmerwohnung, welche sich ideal Singles und Paar mit dem Wunsch nach einer **ruhigen Innenstadtwohnung** anbietet.

### Aufteilung:

- einladendes Vorzimmer mit Zugang zur Wohnküche, Badezimmer und WC
- Wohnküche
- absolut ruhig gelegenes Schlafzimmer
- geschmackvolles Badezimmer mit Dusche und Waschbecken
- Abstellraum
- WC

### Ausstattungsmerkmale:

- Echtholzparkett
- hochwertige Designerfliesen in Badezimmer und WC
- Walk-In Dusche

- Fußbodenheizung
  
- bodentiefe Fenster in Wohn- und Schlafzimmer

Ihr neues Zuhause befindet sich im historischen Kern der österreichischen Bundeshauptstadt. Zahlreiche Museen, großzügig angelegte Parkanlagen, begrünte und verkehrsberuhigte Fußgängerzonen mit gemütlichen Schanigärten sowie eine vielseitige Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten machen den 1. Bezirk zu einem begehrten Wohnbezirk für Alt und Jung. Zusätzlich ist der 1. Bezirk perfekt an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

ACHTUNG: Da Ihr neues Zuhause derzeit umfangreich und mit viel Liebe saniert wird, stellen wir Ihnen vorab unsere Symbolbilder zur Verfügung.

**Kaufpreis: EUR 595.000,-**

Betriebskosten: ca. EUR 151,39 inkl. Rücklagen und Ust.

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

**[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.

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap