

**Kompakt / Klein / Leistbar / TOP Preis! Geniale  
Kleinwohnung - Ideal auch als Anlage! Garagenplatz im  
Preis inbegriffen + Perfekte Aufteilung + Tolle  
Infrastruktur!**



**Objektnummer: 276964**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hyrtlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2008
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,39 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	43,39 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 44,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Kaufpreis:	245.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.646,46 €
Betriebskosten:	95,50 €
USt.:	9,55 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

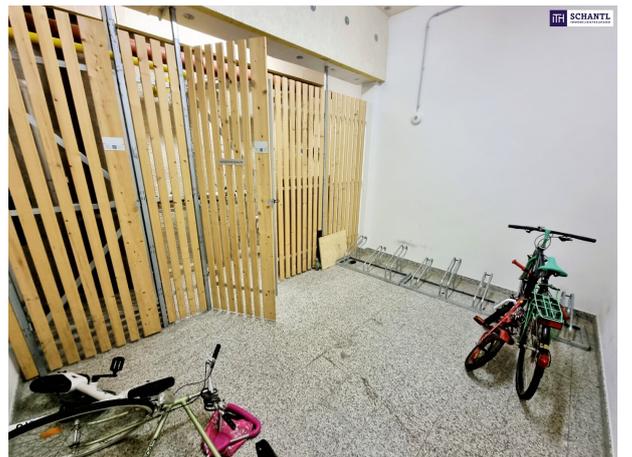
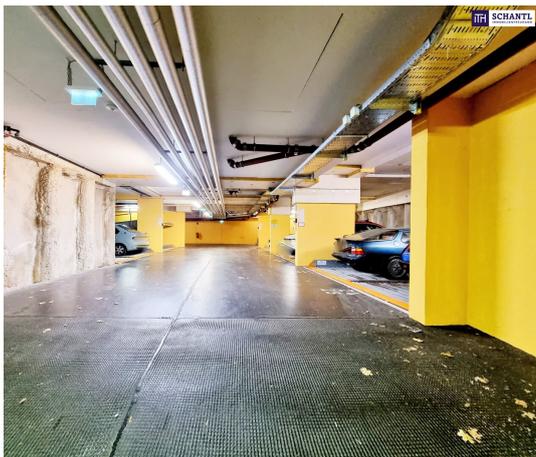






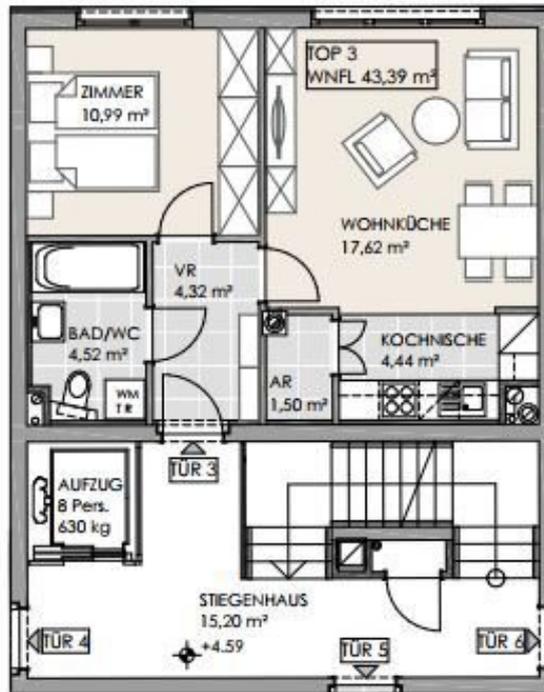








HYRTLASSE

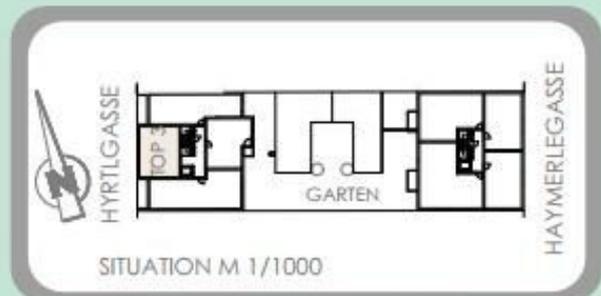


**TOP 3**

**1. STOCK**

WNFL  
43,39 m<sup>2</sup>

WOHNKÜCHE	17,62 m <sup>2</sup>
KOCHNISCHE	4,44 m <sup>2</sup>
ZIMMER	10,99 m <sup>2</sup>
VORRAUM	4,32 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	1,50 m <sup>2</sup>
BAD/WC	4,52 m <sup>2</sup>



DE IM PLAN EINGEZEICHNETEN MÖBEL DIENEN ZUR ILLUSTRATION, ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN, FÜR DIE HERSTELLUNG VON EINBAUMÖBELN UNGEEIGNET.

## Objektbeschreibung

**Kompakt / Klein / Leistbar / TOP Preis! Geniale Kleinwohnung - Ideal auch als Anlage!  
Garagenplatz im Preis inbegriffen + Perfekte Aufteilung + Tolle Infrastruktur!**

**Die Gelegenheit mit Seltenheitswert! Viel Grün + Ruhige Wohnung + Tolles  
Preis-Leistungs-Verhältnis + Garagenplatz im Preis inbegriffen!**

Ihre neue Neubeuwohnung mit Westausrichtung am 1.Liftstock wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen kleinen Vorraum mit Platz für eine Garderobe, ein großes Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss, ein kuscheliges, quadratisches Schlafzimmer, sowie ein helles Wohn-Esszimmer mit leicht separater und voll ausgestatteter Küche, sowie einen praktischen Abstellraum.

**Es stehen mehrere Wohnungen in verschiedenen Größen zum Verkauf! Fragen Sie  
gerne nach, wir zeigen Ihnen gerne vor Ort alle interessanten Einheiten!**

Wohnfläche: ca. 43,39m<sup>2</sup> + Kellerabteil + **Garagenabteil**

Kaufpreis: € 245.000.-

Bezug: ab sofort

**NICHT LANGE ZÖGERN!**

**Diese Wohnungen haben bereits glückliche, neue Eigentümer: HAY/TOP3, HAY/TOP21,  
HYR/TOP7, HAY/TOP16, HYR/TOP 13, HAY/TOP17, HYR/TOP18, HAY/TOP20,  
HAY/TOP10, HAY/TOP14, HAY/TOP22, HAY/TOP9, HAY/TOP5, HAY/TOP11, HAY/TOP19,  
HAY/TOP13, HAY/TOP8, HYR/TOP2, HYR/TOP9**

Worauf warten Sie noch? Dieses Schmuckstück in einer ruhigen Einbahn- und Seitenstraße wird nicht lange zu haben sein!

[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!

[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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <750m  
Höhere Schule <750m

#### **Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap