

**Absolut WOW! NEU - Perfekte 4 Zimmer-Wohnung!  
Traumwohnung mit Terrasse und Loggia in einer  
Traumanlage mit viel Grün! Garagenplatz inbegriffen +  
Perfekte Aufteilung + Fairer Preis + Tolle Infrastruktur!**



**Objektnummer: 276959**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hyrtlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2008
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	97,05 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	101,91 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	1,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,88
Kaufpreis:	595.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.838,48 €
Betriebskosten:	214,02 €
USt.:	21,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**



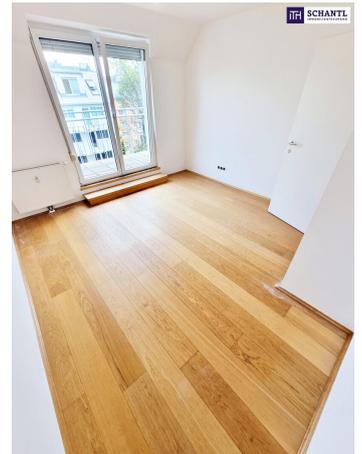




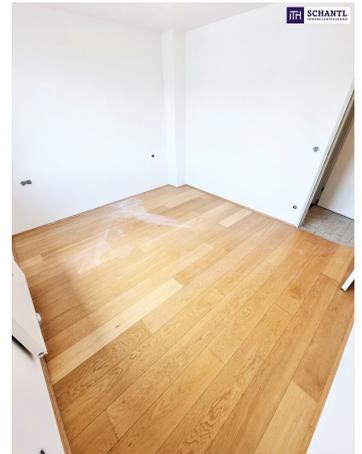




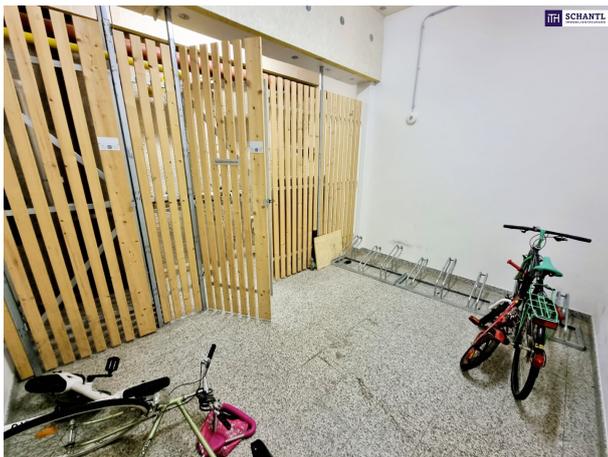
















**SCHANTL**  
IMMOBILIENREUHAND



**TOP 17**

**1. DACHGESCHOSS**

Wohnnutzfläche inkl. Loggia, bzw. Veranda

WNFL  
97,05 m<sup>2</sup>  
TERRASSE  
8,81 m<sup>2</sup>

WOHNKÜCHE	24,35 m <sup>2</sup>
KOCHNISCH	3,96 m <sup>2</sup>
ZIMMER	12,03 m <sup>2</sup>
ZIMMER	13,19 m <sup>2</sup>
ZIMMER	13,96 m <sup>2</sup>
VORRAUM	13,91 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	3,15 m <sup>2</sup>
BAD/WC	4,59 m <sup>2</sup>
WC	1,62 m <sup>2</sup>
LOGGIA	6,29 m <sup>2</sup>
TERRASSE	8,81 m <sup>2</sup>



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

## Objektbeschreibung

**Absolut WOW! NEU - Perfekte 4 Zimmer-Wohnung! Traumwohnung mit Terrasse und Loggia in einer Traumanlage mit viel Grün! Garagenplatz inbegriffen + Perfekte Aufteilung + Fairer Preis + Tolle Infrastruktur!**

**Ideale OST-WEST Ausrichtung mit Blick ins Grüne!**

**Wohnen im 1.Dachgeschoss mit Seltenheitswert! Hofseitige Terrasse + Loggia + Viel Grün + Ruhige Wohnung + Tolles Preis-Leistungs-Verhältnis + Garagenplatz im Preis inbegriffen!**

Ihre neue Dachgeschoss-Wohnung in einem Neubauhaus wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen sehr geräumigen Vorraum mit viel Platz für eine Garderobe und Stauraum, einen praktischen Abstellraum, ein separates WC mit Handwaschbecken, ein großes Wohn-Esszimmer mit leicht separater und voll ausgestatteter Küche und Zugang zur westseitigen Loggia, 3 getrennt begehbare und hofseitige (ruhige) Schlafzimmer - eines davon mit Zugang zu einer traumhaften Terrasse mit Blick ins Grüne - sowie ein schönes Badezimmer mit Badewanne und 2. WC.

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

Wohnfläche: ca. 97,05m<sup>2</sup> inkl. Loggia: ca. 6,29m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 8,81m<sup>2</sup> + Kellerabteil + **Garagenabteil (im Preis inkludiert)**

Kaufpreis: € 595.000.-

Bezug: ab sofort

**NICHT LANGE ZÖGERN!**

**Diese Wohnungen haben bereits glückliche, neue Eigentümer: HAY/TOP3, HAY/TOP21, HYR/TOP7, HAY/TOP16, HYR/TOP13, HYR/TOP 18, HAY/TOP17, HAY/TOP20, HAY/TOP10, HAY/TOP14, HAY/TOP22, HAY/TOP9, HAY/TOP5, HAY/TOP11, HAY/TOP13, HAY/TOP19, 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