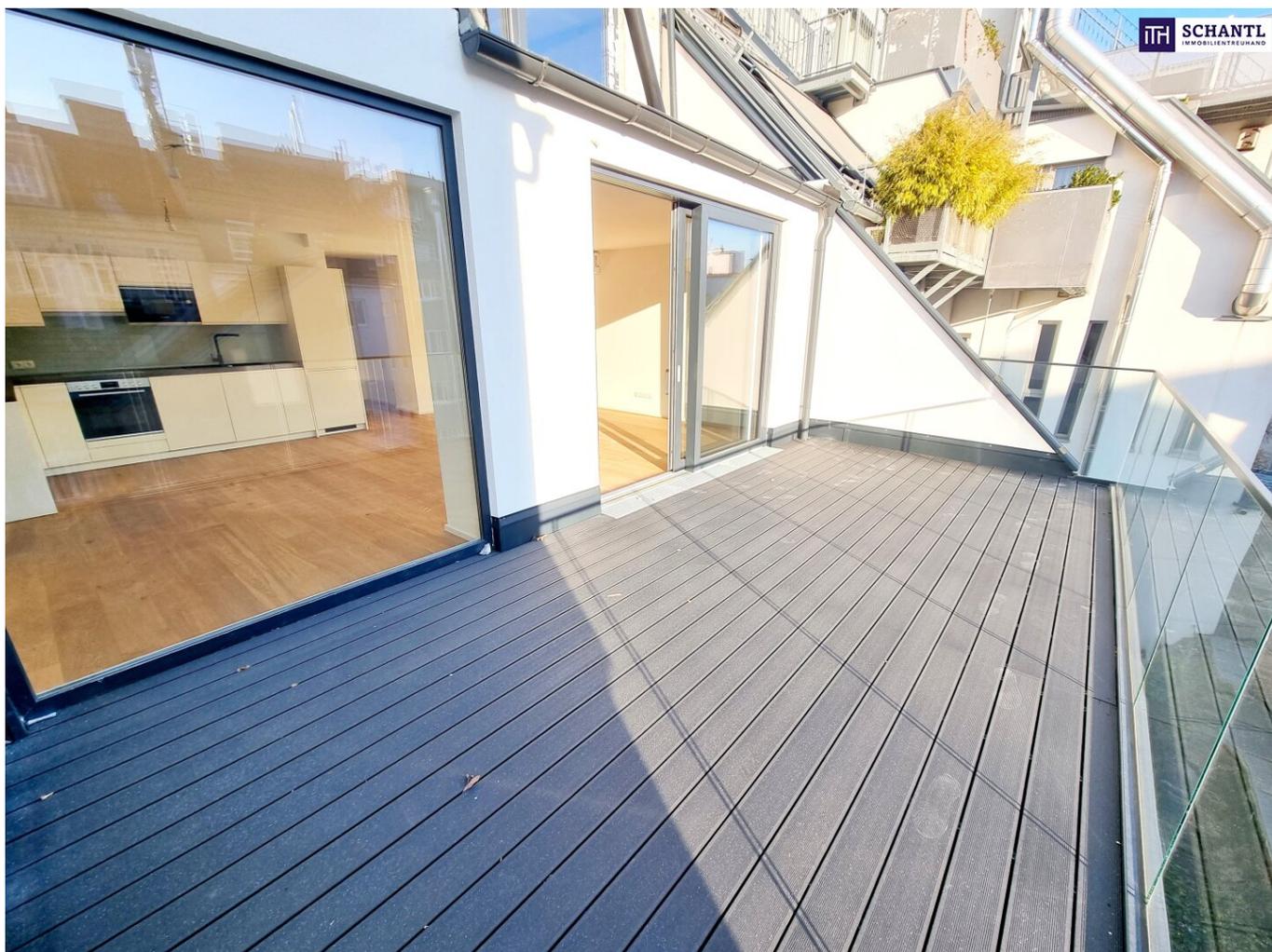


**WOW! Traumwohnung im 1.Dachgeschoss! Große hofseitige Süd-West Terrasse + 3 bis 4 Zimmer + Hochwertige Einbauküche + Rundum saniertes Haus! Jetzt zugreifen!**



**Objektnummer: 277171**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Trubelgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,83 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	98,48 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,21 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	831.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	8.438,26 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



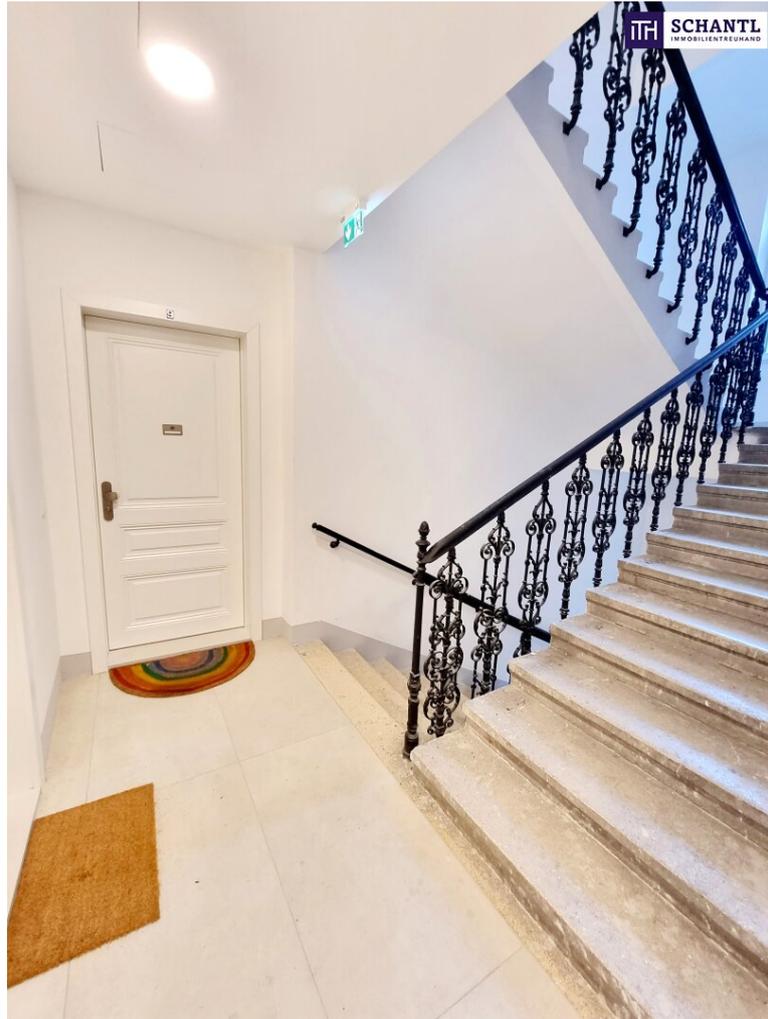
**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Passauer Platz 6







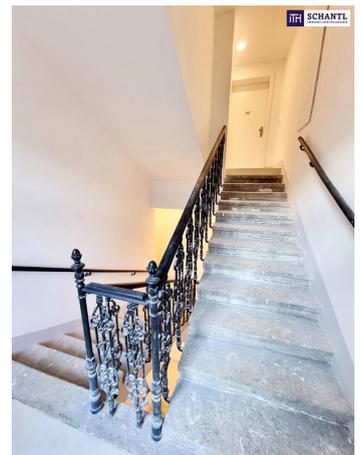


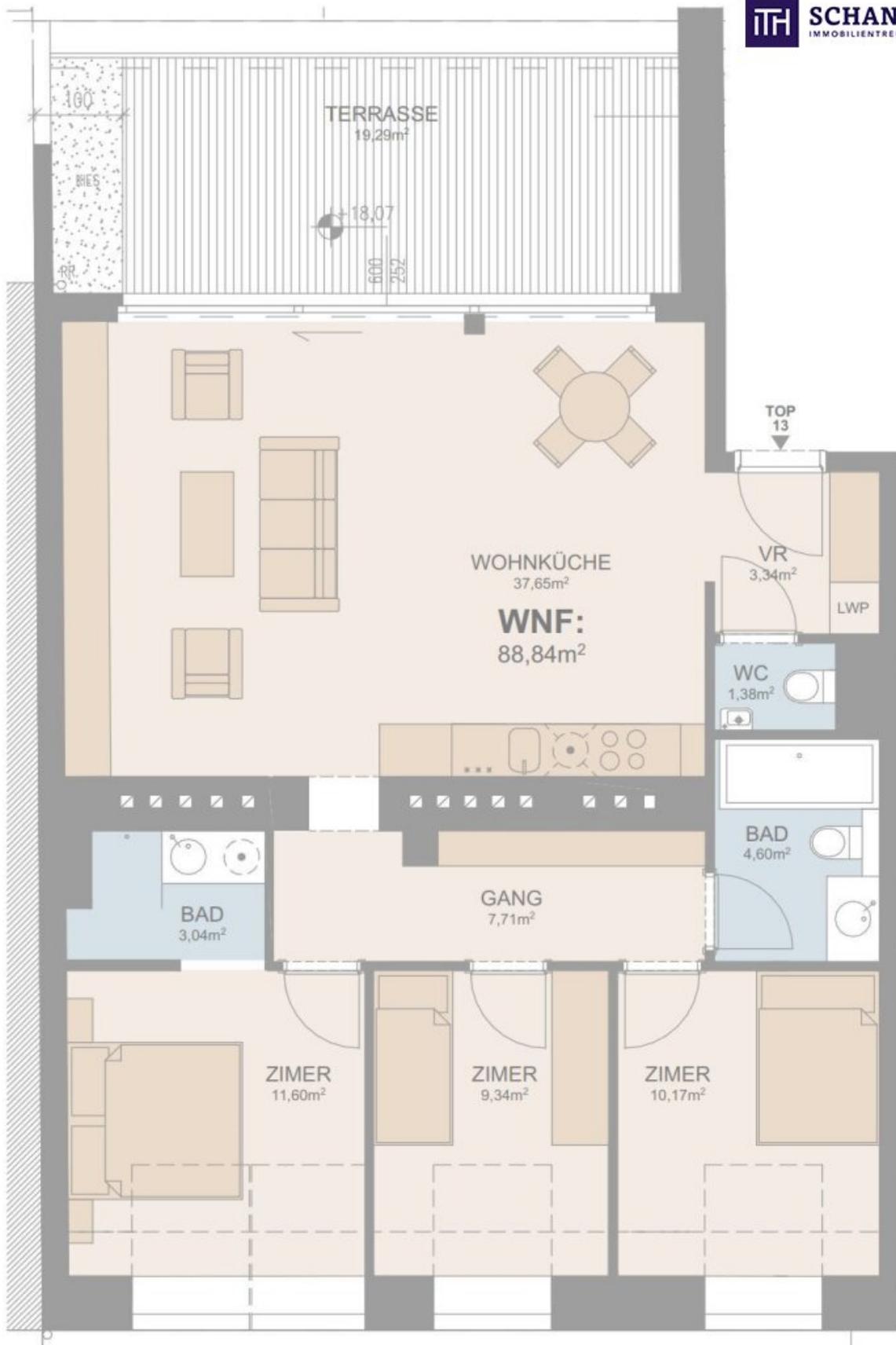












Sie wollen  
Ihre Immobilie  
**VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

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



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungsvideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



Qualitätssiegel



**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF   

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)

## Objektbeschreibung

**WOW! Traumwohnung im 1.Dachgeschoss! Große hofseitige Süd-West Terrasse + 3 bis 4 Zimmer + Hochwertige Einbauküche + Rundum saniertes Haus! Jetzt zugreifen!**

**Ruhige Seitengasse / Hochwertige Ausstattung / Luftwärmepumpe / Klimageräte / Riesige Terrasse**

TOP 13 (1.Dachgeschoss):

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen kleinen Vorraum, ein separates WC mit Handwaschbecken, ein lichtdurchflutetes Wohn-Esszimmer mit hochwertiger Einbauküche und Zugang zur riesigen, hofseitigen Süd-West Terrasse, sowie ein Master-Bedroom mit angeschlossenem Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss und großem Schrankraum, ein weiteres Schlafzimmer und ein 2.Badezimmer mit Badewanne und 2.WC.

Es besteht auch die Möglichkeit das mittlere Zimmer als Arbeitszimmer zu nutzen.

Highlights: Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, Klimageräte, Sonnenschutz (Süd-West Terrasse), hochwertiger Eichen-Parkett, Sicherheitstüren WK3, rundum saniertes Altbauhaus

Wohnfläche: ca. 88,83m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 19,29m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 831.000.-

Bezug: ab sofort

Betriebskosten: Diese werden erst von der Hausverwaltung festgesetzt und nachgereicht. Die Schätzung liegt bei ca. 2.-/m<sup>2</sup>.

**[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

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap