

**Neuer Preis! Erstbezug! Geschmackvoll sanierte  
Altbauwohnung + Tolle Raumaufteilung + Rundum  
saniertes Gebäude! Worauf warten Sie noch?**



**Objektnummer: 277324**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	56,03 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	56,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,36 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,66 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.801,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Samir Agha-Schantl

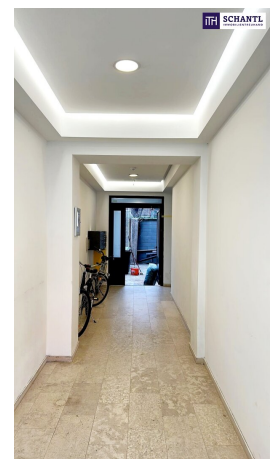
Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T 0043 664 3070009  
H 0043 660 4701793

Gerne stehe ich Ihnen für w  
Verfügung.



gungstermin zur





**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!  
Unser Leistungen im Überblick:

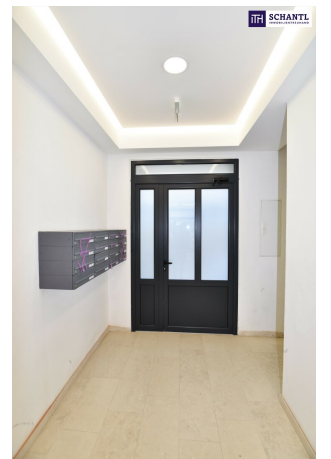
**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

**SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND**

3D Grundriss  
35 Plattformen  
Social Media  
Home Staging  
Wohnungsvidéos  
Infrastrukturbericht  
Top Fotos  
Qualitätsiegel

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)





1170 Wien  
Homeckgasse 10

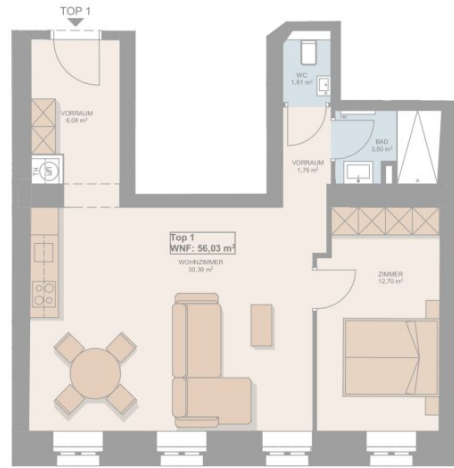
**TOP 1**  
ERDGESCHOSS

WOHNZIMMER	30,93 m <sup>2</sup>
VORRAUM	6,08 m <sup>2</sup>
VORRAUM	1,76 m <sup>2</sup>
WC	1,61 m <sup>2</sup>
BAD	3,50 m <sup>2</sup>
ZIMMER	12,70 m <sup>2</sup>

**WOHNNUTZFLÄCHE** ca.56,03 m<sup>2</sup>



EG  
Etagegrundriss



EG

0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m 6 m 7 m 8 m 9 m 10 m

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   

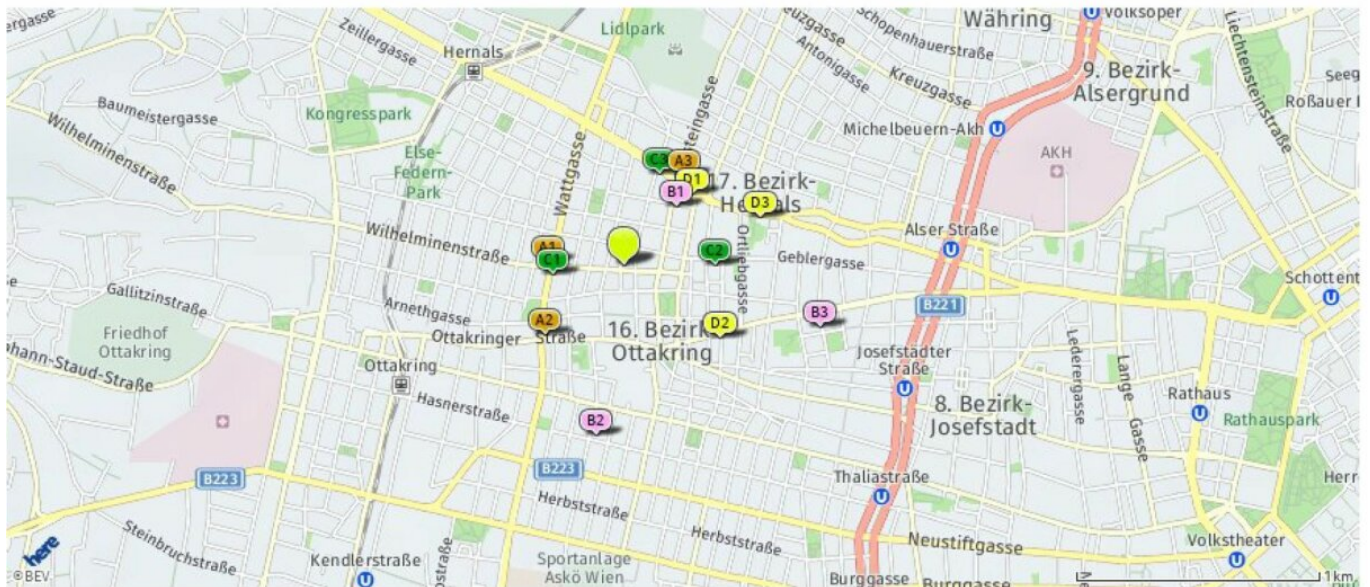
[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)

## Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Nahversorger im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



### Bäckerei

- A1** Mehmet Ali Büyükcengiz  
Wilhelminenstraße 18  
1160 Wien  
(0,31 km)
- A2** Felber Franz & Co GesmbH  
Ottakringer Straße 148  
1160 Wien  
(0,43 km)
- A3** Der Mann der verwöhnt  
Backwaren Gmb...  
Hernalser Hauptstraße 100  
1170 Wien  
(0,45 km)

### Metzgerei

- B1** Renate Metzker  
Mariengasse 7  
1170 Wien  
(0,32 km)
- B2** Schreiber Fleisch- u  
Wurstwaren GesmbH  
Hasnerstraße 86  
1160 Wien  
(0,71 km)
- B3** Paul Horvath  
Weyprechtgasse 5  
1160 Wien  
(0,85 km)

### Supermarkt

- D1** BILLA  
Wattgasse 30-32  
1160 Wien  
(0,29 km)
- D2** MERKUR Markt  
Geblergasse 73-75  
1170 Wien  
(0,38 km)
- D3** Lidl Wien  
Hernalser Hauptstraße 103-105  
1170 Wien  
(0,40 km)

### Drogerie

- D1** BIPA  
Hernalser Hauptstraße 91  
1170 Wien  
(0,41 km)
- D2** BIPA  
Ottakringer Straße 69  
1160 Wien  
(0,50 km)
- D3** dm  
Elterleinplatz 6  
1170 Wien  
(0,59 km)

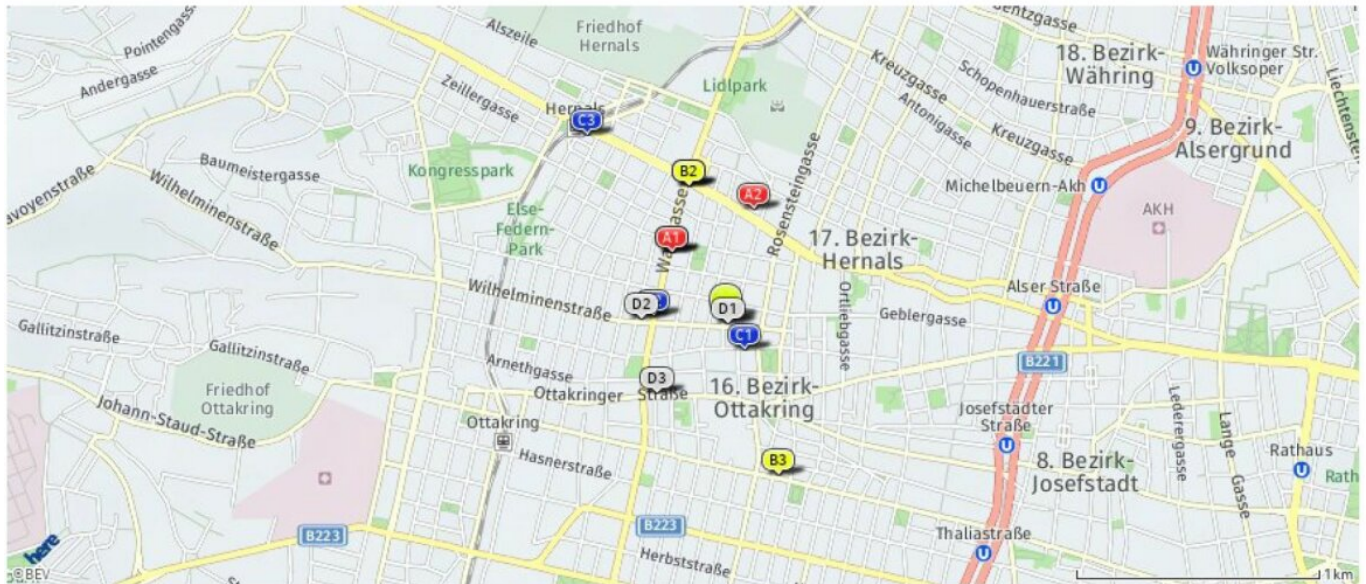


## Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Nahversorger im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



### Bank

- A1 BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wi...  
Wattgasse 56-60  
1170 Wien  
(0,36 km)
- A2 Oberbank AG  
Zws. Wien-Hernals  
Hernalser Hauptstraße 114  
1170 Wien  
(0,48 km)
- A3 BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wi...  
Hernalser Hauptstraße 133  
1172 Wien  
(0,58 km)

### Post

- B1 Postfiliale/Bawag PSK  
Wattgasse 56-60  
1170 Wien  
(0,36 km)
- B2 Postfiliale/Bawag PSK  
Hernalser Hauptstraße 133  
1170 Wien  
(0,58 km)
- Postfiliale/Bawag PSK  
Thaliastraße 68  
1160 Wien  
(0,66 km)

### Tankstelle

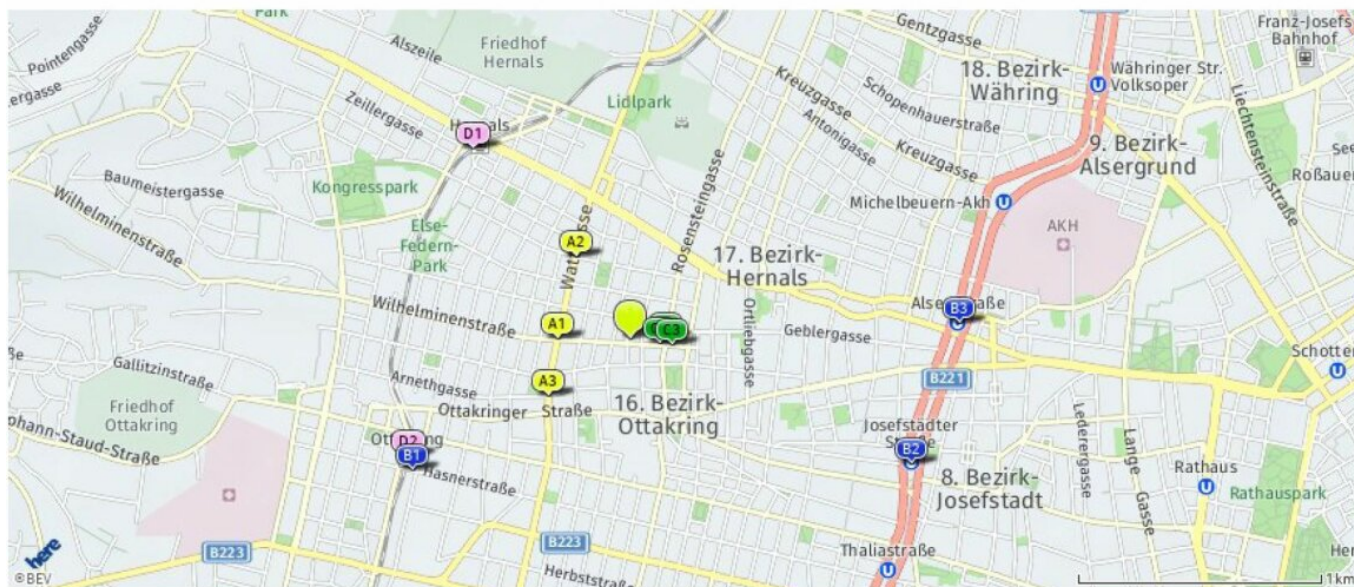
- C1 Turmöl Tankstelle  
Baldiagasse 14  
1160 Wien  
(0,14 km)
- C2 GTS Gewerbetankstellen GmbH  
Wattgasse 31  
1160 Wien  
(0,30 km)
- C3 Turmöl Tankstelle  
Hernalser Hauptstraße 173-175  
1170 Wien  
(0,96 km)

### Trafik




- D1 Trafik  
Maysengasse 26  
1170 Wien  
(0,01 km)
- D2 Trafik  
Wilhelminenstr. 20  
1160 Wien  
(0,35 km)
- D3 Trafik  
Ottakringerstr. 144  
1160 Wien  
(0,41 km)

## Öffentlicher Nahverkehr

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Verkehrsmittel im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.  
Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.  
Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.





### Bus

-  Wilhelminenstraße/Wattgasse  
SSE  
10A  
(0,30 km)
-  Albrechtskreithgasse  
10A  
(0,41 km)
-  Ottakringer  
Straße/Wattgasse  
10A  
(0,41 km)

### U-Bahn

-  Ottakring  
U3  
(1,04 km)
-  Josefstädter Straße  
U6  
(1,27 km)
-  Alser Straße  
U6  
(1,36 km)

### Straßenbahn

-  Mayssengasse  
44  
(0,13 km)
-  Mayssengasse  
9  
(0,15 km)
-  Mayssengasse  
44  
(0,18 km)

### Lokalbahnhof

-  Hernals  
S45  
(1,01 km)
-  Ottakring  
S45  
(1,03 km)
- Gersthof  
S45  
(1,68 km)

### Bahnhof

Wien Westbahnhof  
(2,39 km)

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Bildungs- oder Kinderbetreuungseinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



## Kinderbetreuung

- A1 **Kulturmosaik**  
16., Wilhelminenstraße 5  
(0,15 km)
- A2 **Sportkindergruppe Maxiteam**  
17., Rosensteingasse 12  
(0,16 km)
- A3 **Sportkindergruppe Mini Team**  
17., Rosensteingasse 12  
(0,16 km)

## Volksschule

- B1 **Volksschule Wichtelgasse 67**  
17., Wichtelgasse 67  
(0,41 km)
- B2 **Volksschule Kindermannngasse 1**  
17., Kindermannngasse 1  
(0,62 km)
- Volksschule Grubergasse 4-6**  
16., Grubergasse 4  
(0,70 km)

## Schule

- C1 **Bundesgymnasium, Wirtschaftskundl. B...**  
17., Parhamerplatz 18  
(0,30 km)
- C2 **Höhere Bundeslehranstalt für chemis...**  
17., Rosensteingasse 79  
(0,61 km)
- C3 **Expositur der Sondererziehungsschul...**  
17., Kindermannngasse 1  
(0,63 km)

- D1 **UNIVERSITÄT WIEN**  
wien  
(1,28 km)
- D2 **Medizinische Universität Wien Gebäude**  
Wien  
(1,39 km)
- D3 **Universität Wien Universitätssportzentrum USZ I**  
Wien  
(1,46 km)

## sonstige Bildung

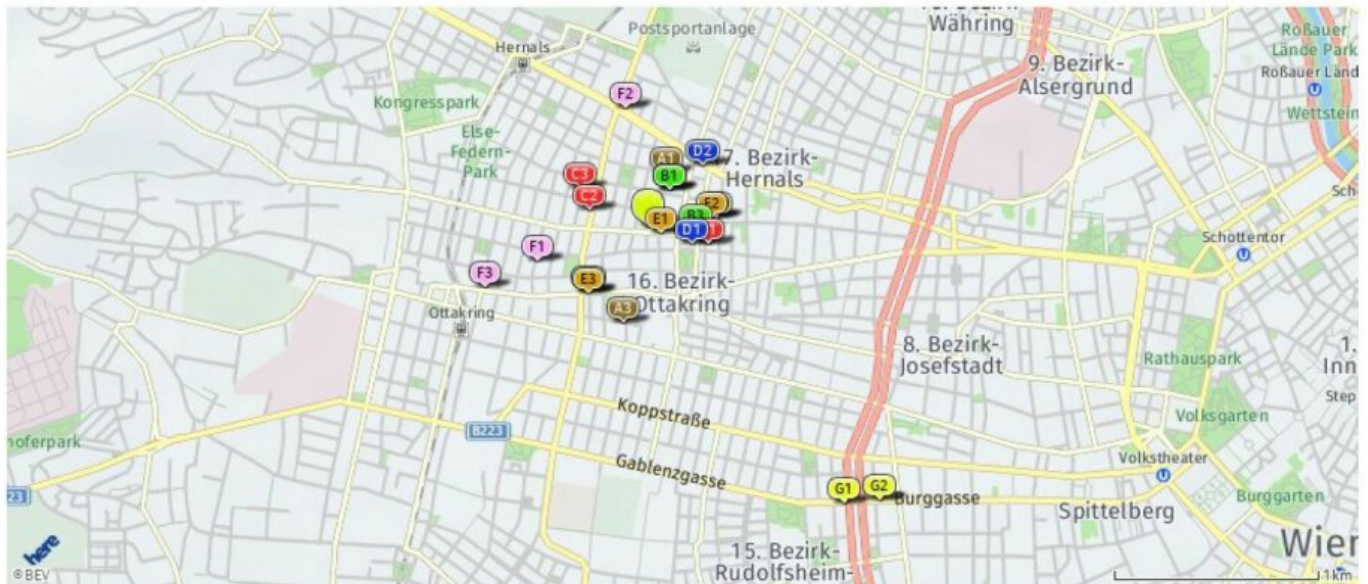
- E1 **VHS Hernals**  
Röttergasse 15  
1170 Wien  
(0,74 km)
- E2 **Kampfsportcenter DAN**  
Neulerchenfelder Straße 53  
1160 Wien  
(0,85 km)
- E3 **Private "Höhere Schule im Spital" (...)**  
Pezzlasse 29  
1170 Wien  
(0,86 km)

## Gastronomie und Ausgehen

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Einrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



### Gasthaus

- 📍 **A1** Petra Siebenhofer  
Mariengasse 17  
1170 Wien  
(0,28 km)
- 📍 **A2** Rudolf Gastwirtschaft  
Parhamerplatz 17  
1170 Wien  
(0,33 km)
- 📍 **A3** Bierfink  
Friedrich-Kaiser-Gasse 69  
1160 Wien  
(0,48 km)

### Restaurant

- 📍 **B1** Hidir Muyan GastroGmbH  
Lobenhauergasse 16-18  
1170 Wien  
(0,21 km)
- 📍 **B2** Alexis Sorbas  
Lobenhauergasse 16-18  
1170 Wien  
(0,21 km)
- 📍 **B3** Sabitovic Gastronomie GmbH  
Taubergasse 15/7  
1170 Wien  
(0,23 km)

### Pizza/Snack

- 📍 **C1** Alexandro Pizzeria  
Nattergasse 24  
1170 Wien  
(0,30 km)
- 📍 **C2** Pizzeria D Amigo  
Wattgasse 37  
1160 Wien  
(0,31 km)
- 📍 **C3** Pizzeria Cipollino  
Rückertgasse 33  
1160 Wien  
(0,39 km)

### Café/Eis

- 📍 **D1** Hübler Kaffee Konditorei GmbH  
Lorenz-Bayer-Platz 19  
1170 Wien  
(0,23 km)
- 📍 **D2** Cafeteria Tempo Tempo  
Hernalser Hauptstraße 93  
1170 Wien  
(0,40 km)
- 📍 **D3** Café Ritter Ottakring  
Ottakringer Straße 117  
1160 Wien  
(0,44 km)

### Bar/Lokal

- 📍 **E1** Karaoke Club Karaoke4you  
Gschwandnergasse 8  
1170 Wien  
(0,07 km)
- JETZT Bar+Entertainment**  
Parhamerplatz 16  
1170 Wien  
(0,31 km)
- 📍 **E2** Cafe Ritter  
Ottakringer Straße 117  
1160 Wien  
(0,44 km)

### Weinlokal

- 📍 **F1** Heuriger Herrgott aus Sta  
Speckbachergasse 14  
1160 Wien  
(0,58 km)
- 📍 **F2** Brandstetter Leopold  
Wein- u Bierha...  
Hernalser Hauptstraße 134  
1170 Wien  
(0,59 km)
- 📍 **F3** Pepi's Heurigenschenke  
Ottakringer Straße 177  
1160 Wien  
(0,86 km)

### Kino

- 📍 **G1** Lugner Kino City  
Gablenzgasse 1-3  
1150 Wien  
(1,66 km)
- 📍 **G2** Admiral Kino  
Burggasse 119  
1070 Wien  
(1,75 km)
- BSL Breitenseer Lichtspiele**  
Breitenseer Straße 21  
1140 Wien  
(1,98 km)

## Objektbeschreibung

**Happy in Hernals! So geht Wohnen...**

**Neuer Preis! Ideale Raumaufteilung + Hochwertige Ausstattung + Tolle Infrastruktur + Rundum saniertes Haus + Good feeling!**

Bei diesem Projekt wird/wurde das kleine und charmante Altbauhaus komplett renoviert, die Wohnungen im Bestand liebevoll saniert, eine Neubauebene aufgestockt und das traumhafte Dachgeschoss ausgebaut.

Ihre neue Wohnung befindet sich im EG und teilt sich in einen geräumigen Vorraum mit viel Platz für eine Garderobe und Stauraum, ein separates WC mit Handwaschbecken, ein schönes Badezimmer mit Walk-In Dusche, ein großes Wohn-Esszimmer sowie ein kuscheliges Schlafzimmer mit ausreichend Stauraum.

Highlights: Sicherheitstüre WK3, Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, Hochwertige Materialien uvm.

Wohnfläche: ca. 56,03m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Kaufpreis: € 269.000.-

Bezug: 3-4 Monate ab Kauf laut Auskunft des Bauträgers

Worauf warten Sie noch? Wir freuen uns Sie zu beraten!

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.

Worauf warten Sie noch? Dieses Schmuckstück wird Sie restlos begeistern!

[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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap