

**Luftwärmepumpe + Solaranlage! Perfekt aufgeteilt +  
Fernblick + Balkon und Terrasse + Rundum saniertes  
Altbauhaus! Erfüllen Sie sich jetzt Ihren Wohntraum!**



**Objektnummer: 278250**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,81 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	102,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.407,44 €
<b>Betriebskosten:</b>	155,00 €
<b>USt.:</b>	12,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilien  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T 0043 664 3070009  
H 0043 660 4701793

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.



gstermin 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

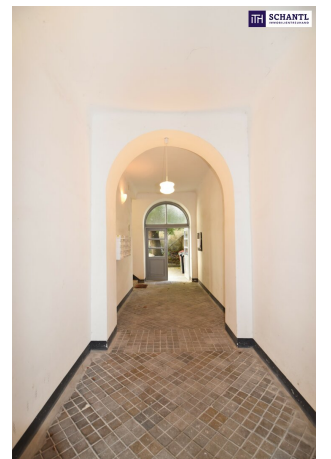
**SCHANTL IMMOBILIENREHAND**

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

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

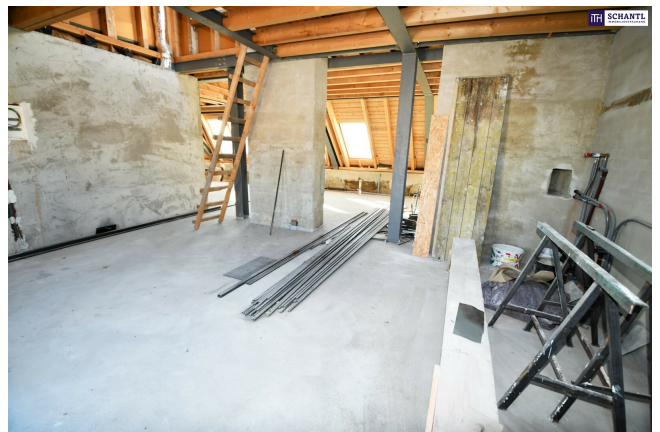
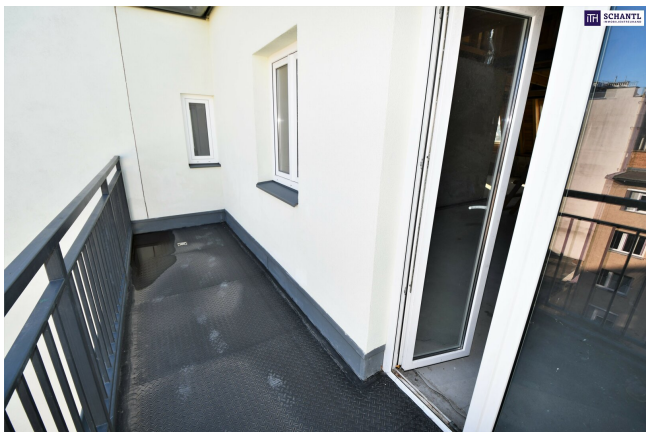










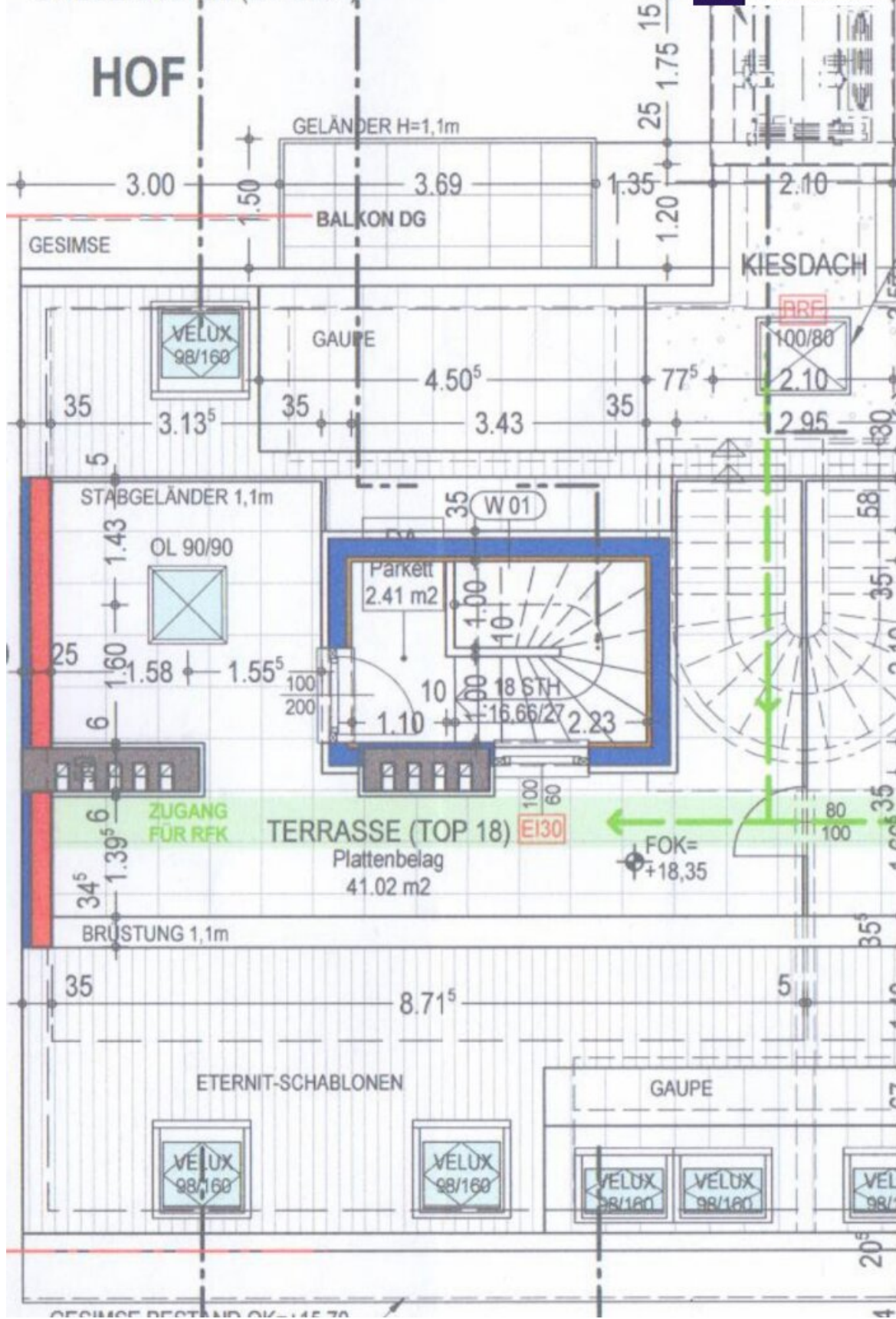






(GAUPE = 4,505 m)  
STIEGENANTEIL (LT.MA37)

1,60x1,75m



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

**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF   

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

## 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

- A1** Längenfeldgasse/Flurschützstraße  
63A  
Wien  
(0,28 km / 0,28 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Aßmayergasse  
59A  
Wien  
(0,30 km / 0,38 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Dörfelstraße  
59A  
Wien  
(0,35 km / 0,40 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

### U-Bahn

- U1** Niederhofstraße  
U6  
Wien  
(0,79 km / 1,09 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- U2** Längenfeldgasse  
U4  
Wien  
(0,98 km / 1,13 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- U3** Längenfeldgasse  
U6  
Wien  
(0,97 km / 1,18 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

### Straßenbahn

- S1** Dörfelstraße  
62  
Wien  
(0,27 km / 0,30 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- S2** Aßmayergasse  
62  
Wien  
(0,27 km / 0,38 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- S3** Längenfeldgasse/Flurschützstraße  
62  
Wien  
(0,28 km / 0,41 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

### Lokalbahnhof

- L1** Dörfelstraße  
WLB  
Wien  
(0,29 km / 0,31 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- L2** Aßmayergasse  
WLB  
Wien  
(0,27 km / 0,38 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- L3** Längenfeldgasse/Flurschützstraße  
WLB  
Wien  
(0,27 km / 0,41 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

### Bahnhof

- B1** Wien Meidling  
(1,01 km / 1,01 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- Wien Westbahnhof  
(2,21 km / 2,55 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

## 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** Musa Kaya Handels-GmbH  
Meidlinger Markt Std 1  
1120 Wien  
(0,62 km / 0,83 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- A2** Rudolf Groissböck  
Gesellschaft m.b.H.  
Meidlinger Markt Std118-11  
1120 Wien  
(0,62 km / 0,83 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- A3** Sevki Kaya  
Meidlinger Markt 29-30/32/33 5  
1120 Wien  
(0,62 km / 0,83 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

### Metzgerei

- B1** ZIVOJIN KNEZICA KEG  
Reschgasse 2/18  
1120 Wien  
(0,60 km / 0,81 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- B2** Cevdet SAGLAM KEG  
Meidlinger Markt Stand 128  
1120 Wien  
(0,62 km / 0,83 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- B3** SARBO OG  
Meidlinger Markt Stand 21-24  
1120 Wien  
(0,62 km / 0,83 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

### Supermarkt

- C1** Billa  
Längenfeldgasse 26  
1120 Wien  
(0,47 km / 0,47 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- C2** Billa  
Eichenstraße 58  
1120 Wien  
(0,48 km / 0,50 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- C3** Hofer  
Alßmayergasse 38-40  
1120 Wien  
(0,41 km / 0,51 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

### Drogerie

- D1** DM  
Alßmayergasse 44  
1120 Wien  
(0,43 km / 0,43 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- D2** Müller  
Eichenstraße 58  
(0,69 km / 0,76 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- D3** Bipa  
Alßmayergasse 38-40  
(0,60 km / 0,86 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

## 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 PSK Filiale  
Meidlinger Hauptstraße 43  
1120 Wien  
(0,76 km / 0,92 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- A2** Santander Consumer Bank  
GmbH  
Meidlinger Hauptstraße 76  
1120 Wien  
(0,75 km / 0,92 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- A3** Erste Bank - Filiale  
Meidling  
Meidlinger Hauptstraße 74  
1120 Wien  
(0,75 km / 0,95 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

### Post

- B1** Tabak Trafik (Postpartner  
1128)  
Flurschützstraße 17-19  
1120 Wien  
(0,53 km / 0,53 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- B2** Österreichische Post Ag  
Bonygasse 2  
1120 Wien  
(0,61 km / 0,80 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- B3** Postamt 1120  
Arndtstraße 81-83  
1120 Wien  
(0,85 km / 1,12 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

### Tankstelle

- C1** Turmöl Quick  
Eichenstraße 2b  
1120 Wien  
(0,42 km / 0,42 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- C2** avanti  
Eichenstraße 3a  
1120 Wien  
(0,47 km / 0,53 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- C3** BP  
Wienerbergstraße 29  
1120 Wien  
(0,70 km / 1,07 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

### Trafik

- D1** Trafik  
Eichenstr. 32  
1120 Wien  
(0,22 km / 0,22 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- D2** Trafik  
Flurschuetzstr. 17  
1120 Wien  
(0,42 km / 0,53 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- D3** Trafik  
Kundratstr.37  
1120 Wien  
(0,52 km / 0,72 km)  
(Luftline / Zu Fuß)



## Gastronomie und Ausgehen



Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Einrichtungen im Umkreis werden mit einem Pin markiert. 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.



<p><b>Restaurant</b></p> <p><b>A1</b> Gasthaus zum Aßmayereck (0,13 km / 0,13 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>A2</b> Cafe Restaurant RISTA (0,36 km / 0,38 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>A3</b> Weinhaus Pflandler Dorfelstraße 3a 1120 Wien (0,36 km / 0,46 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>Pizza/Snack</b></p> <p><b>B1</b> Prima Pizza Wilhelmstraße 1a 1120 Wien (0,37 km / 0,37 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>B2</b> Verde Imbiss (0,38 km / 0,40 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>B3</b> Birlik Kebap Allmayergasse 28 1120 Wien (0,50 km / 0,61 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>Café/Eis</b></p> <p><b>C1</b> Npiké Wilhelmstraße 1a 1120 Wien (0,38 km / 0,38 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>C2</b> Cafe Libero Niederhofstraße 5 1120 Wien (0,54 km / 0,67 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>C3</b> Cafe Žor2 1120 Wien (0,59 km / 0,79 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>Bar/Lokal</b></p> <p><b>D1</b> Phil's Meidlinger Hauptstraße 82 1120 Wien (0,76 km / 0,86 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>D2</b> Zur Wienerin (0,86 km / 1,13 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>D3</b> Arndtstüberl (0,98 km / 1,33 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>
<p><b>Weinlokal</b></p> <p><b>E1</b> Weinstube z 75er Sechshauser Straße 1150 Wien (1,91 km / 1,91 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>E2</b> Vinothek La Cave Bacherplatz 1050 Wien (1,70 km / 1,98 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>E3</b> La Gente Holbeingasse 1100 Wien (1,71 km / 2,35 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>Kino</b></p> <p><b>F1</b> Cineplexx Wienerberg (1,55 km / 1,55 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>F2</b> Cinema Erotic Sechshauser Straße 128 1150 Wien (1,78 km / 2,14 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p>Filmcasino Margaretenstraße 78 1050 Wien (2,27 km / 2,67 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>		

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Arztpraxen 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.



- Arzt für Allgemeinmedizin**
- A1** Dr. Savin Calin Liciniu  
Murlingengasse 5  
1120 Wien  
(0,32 km / 0,36 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
  - A2** Dr. Deutschmann Sieglinde  
Karl-Löwe-Gasse 15/23/3  
1120 Wien  
(0,36 km / 0,37 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
  - A3** Dr. Grohe Nana  
Eichenstraße 50-52  
1120 Wien  
(0,40 km / 0,42 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

- Zahnarzt**
- B1** dr. med. dent. Kincses Zoltan, M.Sc.  
Aßmayergasse 54  
Wien  
(0,31 km / 0,31 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
  - B2** Dr. Schuder Krisztian  
Wilhelmstraße 1c/2/5  
Wien  
(0,27 km / 0,42 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
  - B3** Dr. Schuderne Vecsesy Annamaria  
Wilhelmstraße 1c/2/5  
Wien  
(0,27 km / 0,42 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

- Facharzt**
- C1** Dr. Maria Pelzl  
Eichenstraße 20  
1120 Wien  
(0,07 km / 0,09 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
  - C2** Dr. Maria-Anna Pelzl  
Eichenstraße 20  
1120 Wien  
(0,09 km / 0,09 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
  - C3** Dr. David Böckmann  
Eichenstraße 50-52  
1120 Wien  
(0,40 km / 0,43 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

- Kinderarzt**
- D1** Dr. Soti Laszlo  
Malfattigasse 12  
1120 Wien  
(0,63 km / 0,63 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
  - D2** Dr. Bakhru Ashok  
Pirkebnerstraße 1-3/14  
1120 Wien  
(0,59 km / 1,04 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
  - D3** Dr. Kirecci Cem  
Bonygasse 28/13  
1120 Wien  
(0,84 km / 1,06 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

## Ausbildung und Kinderbetreuung

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Bildungs- oder Kinderbetreuungseinrichtungen sind durch 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** Kindergarten  
12., Längenfeldgasse 68/22  
(0,18 km / 0,18 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Kindergarten  
12., Karl-Löwe-Gasse 15  
(0,23 km / 0,34 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Kindergarten  
12., Karl-Löwe-Gasse 18  
(0,28 km / 0,35 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

### Volksschule

- B1** Volksschule (öffentlich)  
12., Karl-Löwe-Gasse 20  
Wien  
(0,25 km / 0,25 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Volksschule (öffentlich)  
12., Deckergasse 1  
Wien  
(0,20 km / 0,35 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Volksschule (öffentlich)  
12., Haeborgasse 1a  
Wien  
(0,95 km / 1,16 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

### Schule

- C1** Humanberufliche Schule (privat)  
12., Dörfelstraße 1  
Wien  
(0,50 km / 0,50 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Neue Mittelschule (öffentlich)  
12., Herbergasse 28  
Wien  
(0,55 km / 0,70 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Sonstige (öffentlich)  
12., Kundratstrasse 37 (Meidlinger Unfallkrankenhaus)  
Wien  
(0,51 km / 0,71 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

### Hochschule

- D1** Richard Wagner Konservatorium  
(1,11 km / 1,11 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** FH OÖ Seminarzentrum  
(1,11 km / 1,38 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Vienna Konservatorium  
(1,29 km / 1,41 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

### sonstige Bildung

- E1** YOUNG-UNG TAEKWONDO WIEN  
Wilhelmstraße  
1120 Wien  
(0,52 km / 0,52 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E2** VHS Meidling  
Längenfeldgasse  
1120 Wien  
(0,71 km / 0,83 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E3** Privatschule "Isma Private Gesamtsc...  
Reschgasse 20-22  
1120 Wien  
(0,80 km / 1,05 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

## Objektbeschreibung

**Worauf warten Sie? Hofseitiger Balkon + Dachterrasse + Perfekte Raumaufteilung + Grüner Innenhof + Gute Anbindung + Fernblick!**

Die Wohnung wird belagsfertig verkauft und kann gegen Aufpreis schlüsselfertig finalisiert werden...

**Beim belagsfertigen Zustand ist bereits die Luftwärmepumpe sowie die Solaranlage im Preis inbegriffen!**

Ihre neue Wohnung wird Sie begeistern und teilt sich in einen geräumigen Vorraum mit viel Platz für eine Garderobe, ein großzügiges Wohn-Esszimmer mit Zugang zu einem hofseitigen Balkon, ein großes Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschmaschinenanschluss und Fenster, ein separates WC, einen praktischen Abstellraum, sowie 2 getrennt begehbare Schlafzimmer. Über eine kleine Galerie auf der 2.Ebene gelangen Sie dann zu einer riesigen Terrassen mit tollem Fernblick.

Das Altbauhaus wurde soeben saniert, ein Lift eingebaut und bietet typischen Altbaucharme. Hier passt Preis und Leistung!

Kaufpreis: € 450.000.- belagsfertig

Wohnfläche: ca. 77,81m<sup>2</sup> + Balkon: ca. 7,5m<sup>2</sup> + Dachterrasse: ca. 41,02m<sup>2</sup> + Kellerabteil

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin! Dieses Schmuckstück wird nicht lange zu haben sein!

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap