

**Schauen Sie sich das an! Perfekte 3-Zimmer Wohnung mit Loggia! Südwest-Ausrichtung mit viel Grün! Garagenplatz inbegriffen + Ideale Aufteilung + Fairer Preis + Tolle Infrastruktur! Nicht zögern!**



**Objektnummer: 281227**

**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:                   | 72,45 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 72,45 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 2                                       |
| 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:                    | 419.000,00 €                            |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 5.783,30 €                              |
| Betriebskosten:               | 159,77 €                                |
| USt.:                         | 15,98 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

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

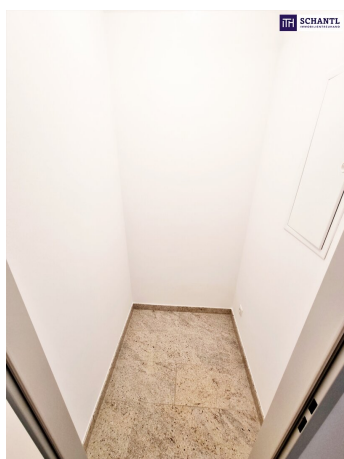
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



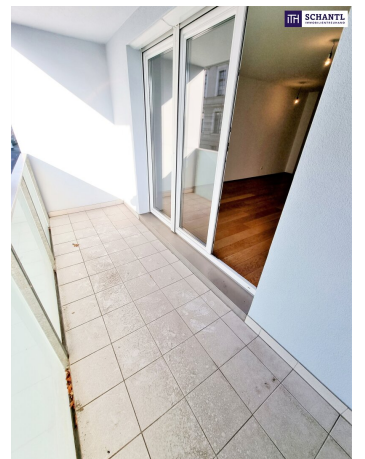
termin zur





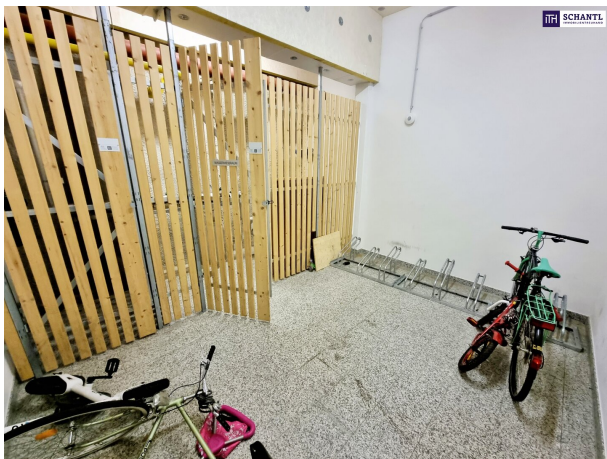
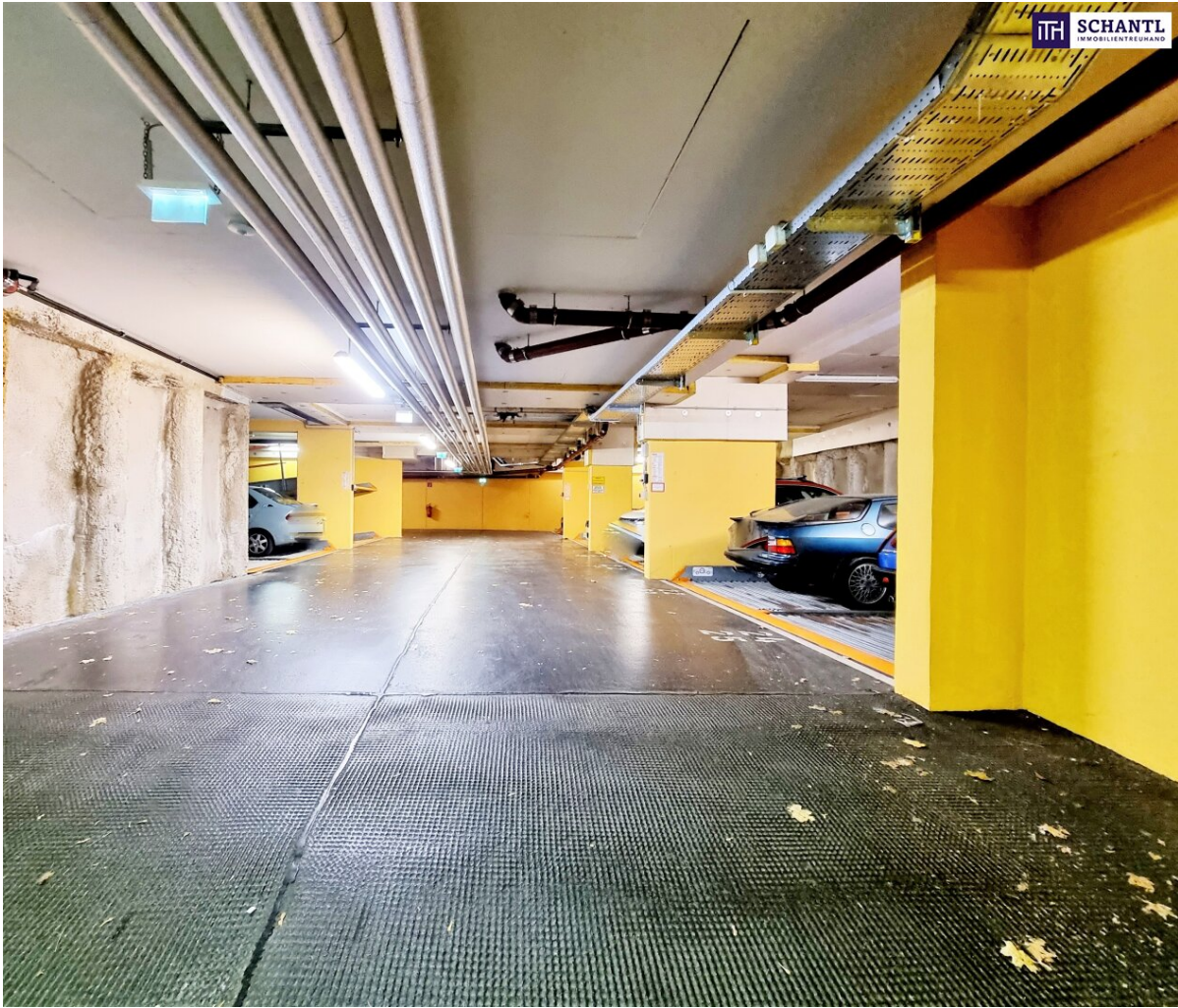
















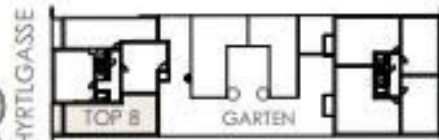
**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



## TOP 8 2. STOCK

WNFL  
72,45 m²

|             |          |
|-------------|----------|
| WOHNKÜCHE   | 24,35 m² |
| KOCHINSEL   | 3,96 m²  |
| ZIMMER      | 11,06 m² |
| ZIMMER      | 10,99 m² |
| VORRAUM     | 8,39 m²  |
| ABSTELLRAUM | 1,47 m²  |
| BAD/WC      | 4,59 m²  |
| WC          | 1,35 m²  |
| LOGGIA      | 6,29 m²  |



SITUATION M 1/1000

Wohnnutzfläche inkl. Loggia, bzw. Veranda

DIE IM PLAN EINGETRACHTENEN MÖBEL SIND ZUR ILLUSTRATION, ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN, FÜR DIE HERSTELLUNG VON EINBAUMÖBELN UNGEEIGNET.

## Objektbeschreibung

**Sichern Sie sich die letzten Wohnungen!**

**Schauen Sie sich das an! Perfekte 3-Zimmer Wohnung mit Loggia!  
Südwest-Ausrichtung mit viel Grün! Garagenplatz inbegriffen + Ideale Aufteilung +  
Fairer Preis + Tolle Infrastruktur! Nicht zögern!**

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

Ihre neue Neubauwohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen großen Vorraum mit Platz für eine Garderobe und Stauraum, einen praktischen Abstellraum, ein großes Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss, ein 2. separates WC, 2 ruhige und geräumige, hofseitige Schlafzimmer, sowie ein helles Wohn-Esszimmer mit separater und voll ausgestatteter Küche und Zugang zur westseitigen Loggia.

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

Wohnfläche: ca. 66,16m<sup>2</sup> + Loggia: ca. 6,29m<sup>2</sup> + Kellerabteil + **Garagenabteil**

Kaufpreis: € 419.000.-

Bezug: ab sofort

**NICHT LANGE ZÖGERN!**

**Diese Wohnungen haben bereits glückliche, neue Eigentümer: HAY/TOP3, HAY/TOP21,  
HYR/TOP7, HAY/TOP16, HYR/TOP13, HAY/TOP17, HYR/TOP18, HAY/TOP20, HAY/TOP10,  
HAY/TOP14, HAY/TOP22, HAY/TOP9, HAY/TOP5, HAY/TOP11, HAY/TOP13, HAY/TOP19,  
HAY/TOP8, HYR/TOP2, HYR/TOP9, HYR/TOP4, HYR/TOP17, HAY/TOP15, HAY/TOP7,  
HYR/TOP3**

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