

Inserat ID: 168610

erstellt am : 02.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 650000€

Straße: Bahnsteggasse

1210 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Hanna Herzenstein

Tel: +43 6705070265

hanna.herzenstein@schantl-ith.at

Wohnfläche: 134.88m²

Nutzfläche: 146.41m²

**Zwei Wohnungen ? Ein Zuhause mit vielen
Möglichkeiten ++ 2 Loggien ++ Auto Stellplatz
inklusive ++ Kamin ++ sofort bezugsfertig und
absolute Ruhelage**



Zwei Wohnungen ? Ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten ++ 2 Loggien ++ Auto Stellplatz inklusive ++ Kamin ++ sofort bezugsfertig und absolute Ruhelage
Ideal für Familien, Generationenwohnen oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach
Diese sofort beziehbare 5-Zimmer-Wohnung vereint zwei ursprünglich eigenständige Einheiten zu einem großzügigen Wohnraum ? und bietet dabei maximale Flexibilität: Bei Bedarf lassen sich die

beiden Bereiche problemlos wieder trennen. Ob für eine große Familie, zwei Generationen unter einem Dach oder für die Verbindung von Wohnen und Büro ? dieses Objekt passt sich Ihren Lebensentwürfen an.

Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines gepflegten Neubaus in absoluter Ruhelage. Zwei Loggien, ein Kamin im Wohnbereich, zwei voll ausgestattete Küchen sowie zwei moderne Badezimmer sorgen für Komfort, Rückzugsmöglichkeiten und stilvolles Wohngefühl. Ein Auto-Stellplatz im Innenhof ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Fakten | Highlights | Ausstattung

2.Liftstock

Geräumiger Vorraum mit Platz für eine Garderobe

Praktischer Abstellraum

Fünf Zimmer, davon vier getrennt begehbare Schlafzimmer

Zwei gartenseitig ausgerichtete Schlafzimmer

Eine große und eine kleinere verglaste Loggia

Zwei moderne, schöne Badezimmer (eines mit Dusche, das andere mit Badewanne)

Zwei separate WCs

Großes und helles Wohnzimmer mit offener, voll ausgestatteter Küche und Kamin

Eine zweite separate ausgestattete Küche

Im Preis ist ein Auto Stellplatz im Innenhof enthalten!

Das Neubau Gebäude ist gepflegt und befindet sich in sehr guten allgemeinen Zustand.

Für wen ist diese Wohnung ideal?

Familien, die viel Platz brauchen ? mit der Möglichkeit, Teenagern oder Großeltern einen eigenen Wohnbereich zu bieten

Paare, die Wohnen und Homeoffice klar trennen möchten

Wohngemeinschaften, die gemeinsam investieren und trotzdem Privatsphäre genießen wollen

Kapitalanleger:innen, die mittelfristig zwei separate Einheiten schaffen möchten

Diese Immobilie vereint durchdachten Komfort, flexible Raumgestaltung und eine ruhige Lage ? ein Angebot, das in dieser Form nur selten zu finden ist. Überzeugen Sie sich selbst!

Größe: ca. 134,88 m² + 2 Loggien 11,53 m² + Kellerabteil + Auto Stellplatz im Hof inklusive

Kaufpreis: EUR 650.000,-

Bezug: nach Vereinbarung

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!

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

Eckdaten

Wohnfläche: 134.88m²

Nutzfläche: 146.41m²

Zimmer: 5

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 30.6m²

hwbklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 650000€

Nebenkosten: 394.78€

Kontaktinformationen

Vorname: Hanna

Nachname: Herzenstein

Tel.: +43 6705070265

E-Mail: hanna.herzenstein@schantl-ith.at