



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 172263

erstellt am : 22.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 399.000€

Straße: Haberlgasse

1160 Wien

Wien Österreich

## Kontaktinformationen:

Marlies Sprinzi

Tel: +436609094554

marlies.sprinzi@schantl-ith.at

Wohnfläche: 56.26m<sup>2</sup>

## Wohnen mit Stil & Ruhe ? Exklusive 3-Zimmer-Gartenwohnung im sanierten Altbau - Ihr neues Zuhause in urbaner Ruhelage



\*\*\*Ihr neues Zuhause in urbaner Ruhelage\*\*\* Diese charmante 2-Zimmer-Gartenwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines aufwendig revitalisierten Altbaus in ruhiger Innenhoflage ? eine gelungene Verbindung aus historischem Flair und modernem Wohnkomfort. Großzügige Fensterflächen, eine sonnige Terrasse und ein liebevoll gestalteter Eigengarten schaffen eine wohnliche Wohlfühlatmosphäre ? mitten im Herzen von Ottakring und dennoch angenehm abgeschirmt vom städtischen Trubel. Hochwertige Materialien, moderne Haustechnik und durchdachte Raumplanung machen diese Immobilie zur idealen Wahl für alle, die Wert auf Qualität, Design und Nachhaltigkeit legen.

Die Fertigstellung ist für Sommer 2025 geplant ? die Wohnung wird schlüsselfertig übergeben und ist somit sofort bezugsbereit.

Highlights auf einen Blick

Wohnfläche: ca. 56 m<sup>2</sup> + 17 m<sup>2</sup> Terrasse + 7 m<sup>2</sup> Eigengarten

Edler Eichenparkett in allen Wohnräumen

Effiziente Luftwärmepumpe ? nachhaltige Heizlösung mit Zukunft

Stilvoll ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne und geschmackvollen Fliesen

Mehrfachverglaste Fenster für optimalen Schall- und Wärmeschutz

Schlüsselfertige Übergabe im Sommer 2025 ? kein zusätzlicher Aufwand für Sie

Diese Wohnung vereint urbanes Leben mit privatem Rückzugsort und überzeugt durch stilvolles Wohnen, hochwertige Ausstattung und moderne Technik ? perfekt für anspruchsvolle Stadtmenschen.

Kaufpreis: ? 399.000,?

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung ? wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen wie die Bau- und Ausstattungsbeschreibung zur Verfügung.

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

## Eckdaten

Wohnfläche: 56.26m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 146.5m<sup>2</sup>

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

fgeewert: 1.94m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 399000€

Nebenkosten: 177.19€

## Kontaktinformationen

Vorname: Marlies

Nachname: Sprinzl

Tel.: +436609094554

E-Mail: marlies.sprinzl@schantl-ith.at