



**Oesterreich.Immobilien**

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 172168

erstellt am : 22.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 272460€

Straße: Mayssengasse

1170 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Marlies Sprinzl

Tel: +436609094554

marlies.sprinzl@schantl-ith.at

Wohnfläche: 43.45m<sup>2</sup>

### Wohnraum in der Mayssengasse ? Erstbezug: 2-Zimmer-Altbau mit Innenhofbalkon & hochwertiger Ausstattung \*\*\*



Die Wohnung liegt im 1. Stock eines neu sanierten Altbauhauses. Der gesamte Stil vereint klassische Wiener Architektur mit moderner Ausstattung.

Über den zentralen Vorraum gelangt man in zwei optimal geschnittene Zimmer, die sich ideal als Wohn- und Schlafzimmer eignen. Der Balkon mit Blick in den Innenhof lädt zum Entspannen ein und schafft eine ruhige Wohnatmosphäre mitten in der Stadt.

Das Eichenholzparkett verleiht den Räumen Wärme und Eleganz, während die Fußbodenheizung für behagliche Wohnqualität sorgt. Beheizt wird die Wohnung mittels umweltfreundlicher Luftwärmepumpe. Zusätzlich bietet die elektrische Außenbeschattung optimalen Sonnen- und

Sichtschutz.  
Highlights

Fußbodenheizung für behaglichen Wohnkomfort

Nachhaltige Luftwärmepumpe ? umweltfreundlich & effizient

Hochwertiger Eichenholzparkett für zeitlose Eleganz

Modernes Badezimmer mit Dusche

Großzügiger Wohn-/Essbereich

Zwei Zimmer

Hofseitiger Balkon mit Zugang vom Schlafzimmer

Bezugsfertig ab Herbst 2025 ? Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren ? wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Kaufpreis: 272.460,- ?

Wohnfläche 43,45 m<sup>2</sup> + 1,96 m<sup>2</sup> Balkon

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: 43.45m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 66.3m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.57m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 272460€

## Kontaktinformationen

Vorname: Marlies

Nachname: Sprinzl

Tel.: +436609094554

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