



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 222018

erstellt am : 04.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 219000€

Straße: Pasettistraße

1200 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Mark Prettenthaler

Tel: +43 650 56 75 611

mark.prettenthaler@schantl-ith.at

Wohnfläche: 62m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 65.06m<sup>2</sup>

## Jetzt besichtigen! Helle 2,5-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und feiner Lage!



Werfen Sie einen Blick auf dieses feine Objekt und Sie werden Augen machen.

Sie treten ein und werden sich zu Hause fühlen! Worauf warten Sie noch?

In herrlicher Lage, in unmittelbarer Nähe zur Brigitta Passage, wurde einem Altbauhaus neues Leben eingehaucht. Angefangen von der neuen Fassade, welche sich elegant in das Straßen Ensemble einfügt, bis hin zum neuen Personenlift, wird Sie diese Immobilie auf Anhieb überzeugen. Im Dachausbau entstanden neue Wohnflächen, die bereits 2023 fertiggestellt wurden. Des Weiteren wurde eine Gaszentralheizung (mittels Anlagencontracting) eingebaut. Es besteht seitens des Käufers die Verpflichtung sich an diese Hauszentralanlage anzuschließen. Details lt.

Engie-Wärmeliefervertrag.

Lassen Sie sich bereits jetzt schon von diesem Projekt überzeugen und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

TOP 44/45 - Südseitig ausgerichtete 2,5-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen!

Diese feine Wohnung im 2.OG bietet auf gut 60,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche gemütlichen Wohnkomfort. Zwei sonnige Balkone mit gesamt ca. 8 m<sup>2</sup> laden zum Entspannen im Freien ein. Das offen gestaltete Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon wird schnell zum Mittelpunkt des Wohnens und Wohlfühlens. Es überzeugt durch eine helle, offene Atmosphäre und einen herrlichen Lichteinfall. Es erwarten Sie zudem ein gemütliches Schlafzimmer, ein stilvolles Badezimmer mit Dusche, ein Gäste-WC, die separate Küche und einen nützlichen Schrankraum.

Das Motto für diese Stadtwohnung lautet: 3, 2, 1 und LOS!

Wenn der Einbau der Balkontüren, die Fertigstellung der Balkone und der verpflichtende Anschluss an die Gas-Zentralheizung über den Verkäufer erfolgen, betragen die Kosten ? 17.000.

Wohnfläche: ca. 62 m<sup>2</sup> + 2 Balkone: ca. 6 m<sup>2</sup>

Rücklagen pro Quadratmeter: ? 0,70

Betriebskosten pro Quadratmeter: ? 2,20 plus 10%

Kaufpreis: ? 219.000.-

Provision: 3% vom KP zzgl. 20% Ust.

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!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

[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: 62m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 65.06m<sup>2</sup>  
Zimmer: 2.5

Nutzungsart: Privatimmobilie  
Heizungsart: Zentral  
Befuerung: Gas,  
hwbwert: 108.2m<sup>2</sup>  
hwbklasse: Dm<sup>2</sup>  
fgeewert: 2.23m<sup>2</sup>  
fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 219000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Mark  
Nachname: Prettenthaler  
Tel.: +43 650 56 75 611  
E-Mail: [mark.prettenthaler@schantl-ith.at](mailto:mark.prettenthaler@schantl-ith.at)