

Inserat ID: 172526

erstellt am : 22.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 349000€

Straße: Speckbachergasse

1160 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Magdalena Tiatco-Frank

Tel: +43 676 95 524 11

magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.at

Wohnfläche: 44.01m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 49.71m<sup>2</sup>

Grundfläche: 63.56m<sup>2</sup>

## TOWNHOUSE Top 05 + Exklusive Stadtwohnung in ruhiger Wohnlage + Terrasse + moderne Ausstattung



In ruhiger Lage, oberhalb der Wattgasse gelegen, wird derzeit einem Altbau aus der Jahrhundertwende neues Leben eingehaucht. Im Zuge der Sanierung werden 8 Altbauwohnungen rundum erneuert. Erweitert wird das Haus durch 3 exklusive Dachgeschoßwohnungen sowie 5 Town-Houses, welche als Maisonetten mit eigenen Gärten ausgeführt werden. Bei den Wohnungen im Altbestand werden für den Altbau typische Merkmale mit neuen Akzenten versehen. Hier treffen hohe Decken auf großzügige Freiflächen!

Die Dachgeschoßwohnungen überzeugen durch ihre moderne Ausführung mit hochwertiger Ausstattung.

Bei der Gestaltung der einzelnen Wohnungen wurde auf eine intelligente Raumgestaltung geachtet, die sich sowohl für Familien als auch Paaren und Singles ideal anbieten. Hier ist für jede(n) etwas passendes dabei.

Die Wohnungen werden durch Freiflächen, welche in den Innenhof gerichtet sind, erweitert.

Genießen Sie hier Ihr wohlverdientes Erfrischungsgetränk nach einem anstrengenden Arbeitstag.

Auch die hochwertige Ausstattung überzeugt! Fischgrätparkett in Eiche, hohe Parkettleisten in Weiß, geschmackvolle Fliesen sowie hochwertige Armaturen und Keramiken in Bad und WC, hohe Innentüren (2,40m) in Weiß mit Kassetten und Holzumfassungszarge, uvm. versprechen ein angenehmes Wohngefühl!

Lassen Sie sich bereits jetzt schon von diesem großartigen Projekt mit viel Liebe zum Detail überzeugen und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

H05:

Aufteilung:

großzügige Wohnküche mit Ausgang auf die Terrasse

Schlafzimmer/Galerie

1 Badezimmer mit Wanne, WC und Waschmaschinenanschluss

Terrasse mit zusätzlicher Rasenfläche

Highlights:

ruhige Innenhoflage

hochwertige Ausstattung

sonnige Terrassenflächen

Badezimmer deckenhoch verfliest Dusche und Waschmaschinenanschluss

Terrasse

Kaufpreis: EUR 515.000,-

Nebenkosten:

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

Betriebskosten werden nachgereicht

Vertragserrichtung durch Frau Mag. Alexandra Serek, Fichtegasse 2a - 1010 Wien, 1,5% 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

Grundfläche: 63.56m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 44.01m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 49.71m<sup>2</sup>

Zimmer: 2.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 121.2m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.95m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 349000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Magdalena

Nachname: Tiatco-Frank

Tel.: +43 676 95 524 11

E-Mail: [magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.at](mailto:magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.at)