

Inserat ID: 195120

erstellt am : 19.01.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 469000€

Straße: Erlachgasse  
1100 Wien, Favoriten  
Wien Österreich

Wohnfläche: 77.67m<sup>2</sup>

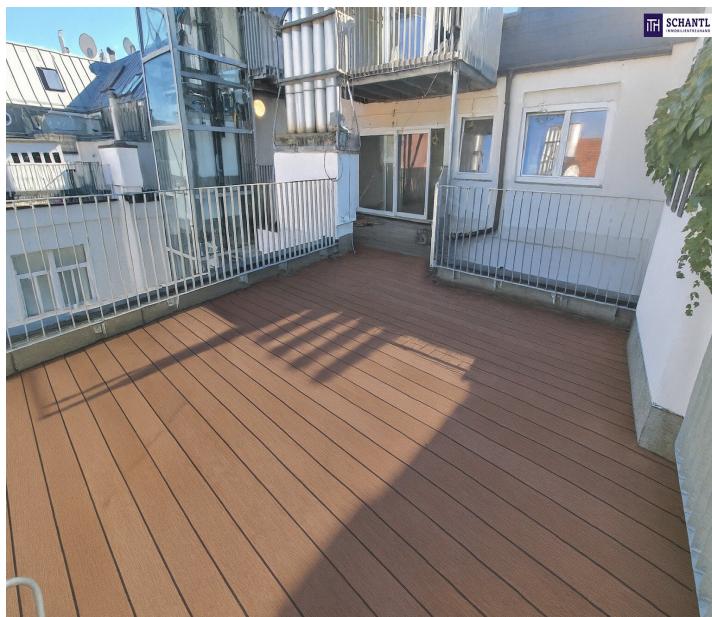
## Kontaktinformationen:

Marlies Sprinzl

Tel: +436609094554

marlies.sprinzl@schantl-ith.at

**Preisreduziert! Urbaner Wohnraum im Dachgeschoss  
? 3 Zimmer & großzügige Freifläche - Überzeugen Sie  
sich selbst von dieser Immobilie!**



Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - Die Wohnung befindet sich im ersten Dachgeschoss und wird im Sommer 2025 schlüsselfertig übergeben

Auf rund 77,67 m<sup>2</sup> Wohnfläche eröffnet sich Ihnen ein stilvolles Wohnkonzept mit optimaler Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung.

Ein großzügiges Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur ca. 35 m<sup>2</sup> großen Terrasse, die sich ruhig und sonnig zum Innenhof orientiert ? ideal für entspannte Stunden im Freien, Grillabende oder als grüne Oase mitten in der Stadt.

Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlafzimmer, Kinderzimmer,

Homeoffice oder Gästezimmer.

Das moderne Badezimmer ist mit einer komfortablen Badewanne ausgestattet ? ein Ort zum Wohlfühlen und Entspannen. Ebenso verfügt die Wohnung über ein separates WC.

Die Wohnung wird mit einem Eichenholzparkettboden ausgestattet, der in Kombination mit der komfortablen Fußbodenheizung für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Eine effiziente Luftwärmepumpe übernimmt die Beheizung der Wohnung und an heißen Tagen sorgt die integrierte Klimaanlage für ein kühles, angenehmes Raumklima.

Ausstattungsdetails im Überblick:

Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zur hofseitigen Terrasse

35 m<sup>2</sup> Außenfläche mit hochwertigem WPC Belag

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen

Luftwärmepumpe ? nachhaltig und energiesparend

Klimaanlage für optimalen Wohnkomfort im Sommer

Hochwertiger Eichenparkettboden

Bad mit Badewanne

Separates WC

Schlüsselfertige Ausführung ? sofort bezugsfertig nach Fertigstellung

Personenlift im Haus

Ruhige Innenhoflage

Kaufpreis: 469.000 ? schlüsselfertig

Wohnfläche 77,67 m<sup>2</sup> + 35,79 m<sup>2</sup> Terrasse

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

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 / Entfernung / Gesundheit / Arzt

## Eckdaten

	Nutzungsart: Privatimmobilie
Wohnfläche: 77.67m <sup>2</sup>	
Zimmer: 3	Befeuerung: Luftwärmepumpe,
Bäder: 1	hwbwert: 23.36m <sup>2</sup>
	hwbklasse: Am <sup>2</sup>
	fgeewert: 0.59m <sup>2</sup>
	fgeeklasse: A+m <sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 469000€  
Nebenkosten: 182.98€

## Kontaktinformationen

Vorname: Marlies  
Nachname: Sprinzl  
Tel:: +436609094554  
E-Mail: marlies.sprinzl@schantl-ith.at