

Inserat ID: 195122

erstellt am : 19.01.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 380000€

Straße: Erlachgasse

1100 Wien, Favoriten

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

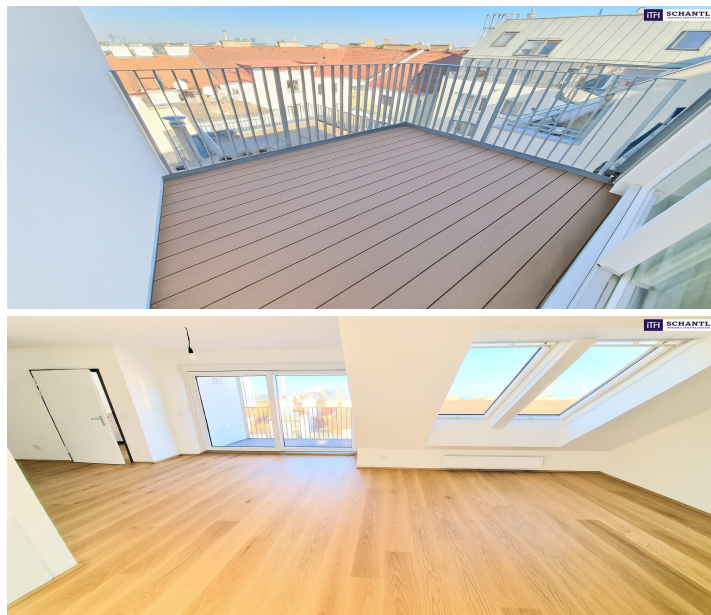
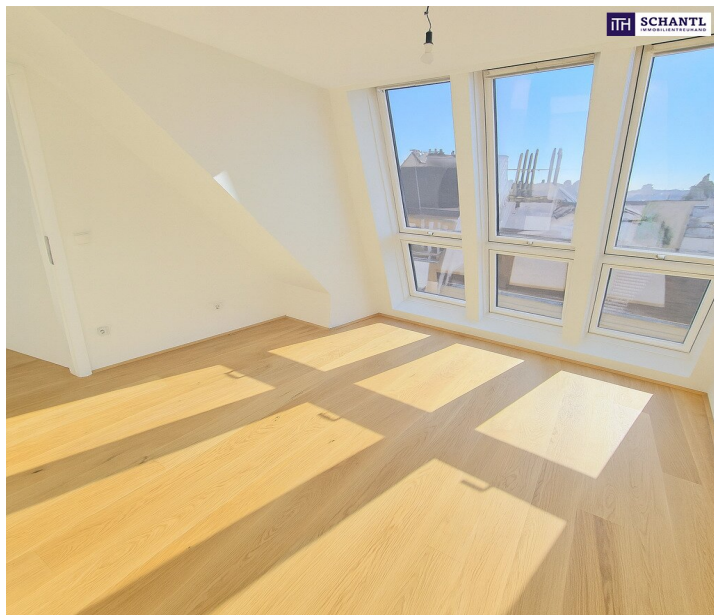
Marlies Sprinzl

Tel: +436609094554

marlies.sprinzl@schantl-ith.at

Wohnfläche: 65.33m<sup>2</sup>

**Preisreduktion! Stadtleben mit Weitblick ? Helle Dachgeschosswohnung mit Sonnenbalkon - Nahe Hauptbahnhof - Überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie!**



Helle Räume & stilvolles Ambiente ? Wohnen mit Ausblick

Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit hochwertiger Ausstattung.

Der großzügige Wohnbereich ist zentraler Treffpunkt der Wohnung und eröffnet direkten Zugang zu einem ca. 8,7 m<sup>2</sup> großen Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof ? ideal für erholsame Stunden im Freien oder gesellige Abende.

Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer gestalten und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das modern ausgestattete Badezimmer verfügt über eine komfortable Badewanne.

Hochwertiger Eichenholzparkett und eine angenehme Fußbodenheizung schaffen ein behagliches Wohnklima. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Luftwärmepumpe, während eine integrierte Klimaanlage auch an heißen Tagen für angenehme Temperaturen sorgt.

Ausstattungsdetails im Überblick:

Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum Balkon

8,7 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: 380.000 ? schlüsselfertig

Wohnfläche 65,33 m<sup>2</sup> + 8,7 m<sup>2</sup> Balkon

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 / Entfernungen Gesundheit Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 65.33m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

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: 380000€

Nebenkosten: 153.91€

## Kontaktinformationen

Vorname: Marlies

Nachname: Sprinzi

Tel.: +436609094554

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