

Inserat ID: 178681

erstellt am : 11.10.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 469000€

Straße: Erlachgasse

1100 Wien, Favoriten

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Marlies Sprinzl

Tel: +436609094554

marlies.sprinzl@schantl-ith.at

Wohnfläche: 78.81m²

**Preisreduktion! Stilvoll wohnen über den Dächern
Wiens ? ein 3-Zimmer-Dachgeschoßraum mit 34 m²
großer Sonnenterrasse**



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

Auf rund 78,81 m² Wohnfläche eröffnet sich Ihnen ein stilvolles Wohnkonzept mit optimaler Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung.

Ein großzügiges, offenes Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur ca. 34 m² 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
34 m² 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 78,81 m² + 34,35 m² 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

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 <500m Apotheke <250m Klinik <1.000m Krankenhaus <2.500m Kinder
< Schulen
Schule <500m Kindergarten <250m Universität <250m Höhere
Schule <1.750m Nahversorgung
Supermarkt <250m Bäckerei
<500m Einkaufszentrum <1.500m Sonstige
Geldautomat <500m Bank
<500m Post <500m Polizei <1.250m Verkehr
Bus <250m U-Bahn
<1.000m Straßenbahn <250m Bahnhof <500m Autobahnanschluss
<750m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 78.81m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 23.36m²

hwbklasse: Am²

fgeewert: 0.59m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 469000€

Nebenkosten: 185.67€

Kontaktinformationen

Vorname: Marlies

Nachname: Sprinzl

Tel.: +436609094554

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