



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 165888

erstellt am : 09.08.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 499000€

Straße: Erlachgasse

1100 Wien, Favoriten

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Marlies Sprinzi

Tel: +436609094554

marlies.sprinzi@schantl-ith.at

Wohnfläche: 77.67m²

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 m² 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 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

35 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: 499.000 ? schlüsselfertig

Wohnfläche 77,67 m² + 35,79 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

Eckdaten

Wohnfläche: 77.67m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 23.36m²

hwbklasse: Am²

fgeewert: 0.59m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 499000€

Nebenkosten: 182.98€

Kontaktinformationen

Vorname: Marlies

Nachname: Sprinzi

Tel.: +436609094554

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