



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 179225

erstellt am : 18.10.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 469000€

Straße: Erlachgasse

1100 Wien, Favoriten

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Marlies Sprinzl

Tel: +436609094554

marlies.sprinzl@schantl-ith.at

Wohnfläche: 78.26m²

Preisreduktion! Genießen Sie den Weitblick über die Dächer Wiens ? 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit sonnigem Balkon - nahe Hauptbahnhof



Licht, Raum & Ausblick ? ein Zuhause zum Wohlfühlen

Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 78,26 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit hochwertiger Ausstattung.

Der großzügige Wohnbereich ist zentraler Treffpunkt der Wohnung und eröffnet direkten Zugang zu einem ca. 10,67 m² 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
10,67 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 78,26 m² + 10,67 m² 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
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: 78.26m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 23.36m²

hwbklasse: Am²

fgeewert: 0.59m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 469000€

Nebenkosten: 184.37€

Kontaktinformationen

Vorname: Marlies

Nachname: Sprinzl

Tel.: +436609094554

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