

**--PROVISIONSFREI-- Hochwertiger Erstbezug nach
Sanierung mit Freiflächen im Herzen des 18. Bezirks**



Garten

Objektnummer: 6819/339

Eine Immobilie von KRATZER Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schöffelgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1950
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,47 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	103,45 m²
Keller:	4,12 m²
Heizwärmebedarf:	C 86,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	550.000,00 €
Betriebskosten:	173,68 €
USt.:	17,37 €
Provisionsangabe:	

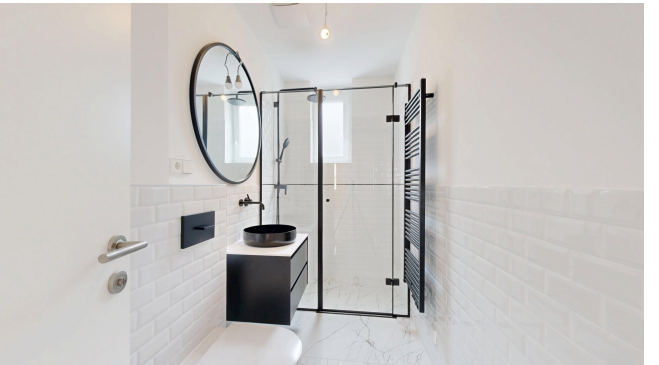
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

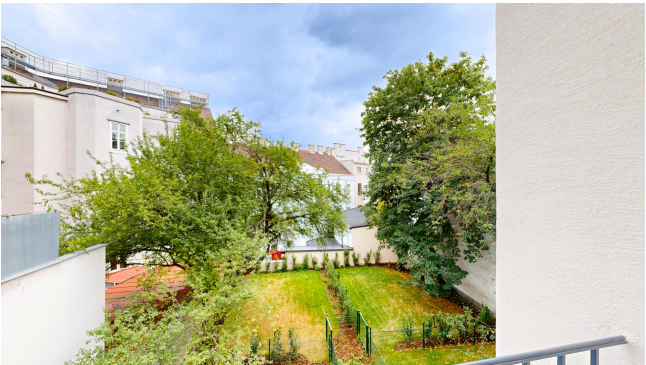


Katharina Kolitsch













Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 18. Bezirk in Wien – einem Ort, der nicht nur durch seine zentrale Lage besticht, sondern auch durch die Nähe zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Diese attraktive Immobilie ist der perfekte Ort für all jene, die urbanes Wohnen mit einer hervorragenden Lebensqualität kombinieren möchten.

Die moderne und stilvolle Wohnung liegt in begehrter Gersthofer Traumlage, mit allen Vorzügen des urbanen Lebens, und gleichzeitig nahe des wundervoll grünen Türkenschanzparkes. Die frisch sanierte und schöne 3-Zimmer Wohnung besticht neben der grandiosen Lage durch die durchdachte Raumaufteilung mit guten Lichtverhältnissen und schafft durch hochwertige Materialauswahl viel Wohnkomfort. Der Parkettboden verleiht den Wohnräumen eine warme Atmosphäre, während die Steinböden in den Nassbereichen für Funktionalität und Pflegeleichtigkeit sorgen. Durch die Fußbodenheizung genießt man auch in den kälteren Monaten ein behagliches Wohnklima. Für hohe Konvenienz sorgen außerdem ein Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und WC. Mit einer Fläche von 96,47 m² ist diese Wohnung ideal für Paare, kleine Familien oder als Investition in die Zukunft geeignet.

Ein besonderes Highlight ist neben dem kleinen, aber feinen Balkon mit Grünblick der rund 103 m² hinter dem Haus liegende, große Eigengarten, der viel Platz für die individuelle Gestaltung und Nutzung bietet, und zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim in einer der schönsten Städte Europas. Diese Terrassenwohnung wartet darauf, Ihnen ein neues Zuhause zu bieten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern!

Fakten | Highlights | Ausstattung

- **PROVISIONSFREI für den Käufer**
- Erstbezug nach Sanierung
- Erneuerung der Steigleitung und Elektroanlagen nach neuesten Standards 2024/2025
- Sanierung Fassade & Stiegenhaus 2024/2025
- Neue Therme
- 3 Zimmer
- Ostseitig ausgerichteter Garten mit Baumbestand
- Ostseitig ausgerichteter Balkon mit Blick ins Grüne
- Möbliertes Tageslicht-Badezimmer mit Dusche, Handtuchheizkörper und WC
- Hochwertige Materialauswahl, Armaturen der Marke Dornbracht
- Hochwertige Parkettböden und Natursteinfliesen
- Fußbodenheizung

- Außenjalousien
- Brandschutztüre
- Gegensprechanlage
- Kellerabteil
- Zentrale Lage
- Grandiose Verkehrsanbindung und Infrastruktur

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.

Maklervereinbarung & gesetzliche Hinweispflichten

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse bzw. für einen Besichtigungstermin, aufgrund aktueller gesetzlicher Bestimmungen, Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie uns vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte und Nebenkosten aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe Ihres Namens, Anschrift und Telefonnummer ein E-Mail zugesandt, in der Sie diese Punkte bestätigen können.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap