

**Hier will ich leben - HOME SWEET HOME! Perfekte Grundrisse + Idyllische Lage + Viel Freiraum! Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum!**



**Objektnummer: 256829**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Biberhaufenweg
Art:	Haus - Reihenendhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,23 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	137,70 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	43,16 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	787.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.715,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH



Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?  
Wir machen das für Sie!

Unser Leistungen im Überblick:

**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungsvidéos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

Qualitätsiegel

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)





ITF SCHANTL  
INTERIORSYSTEME

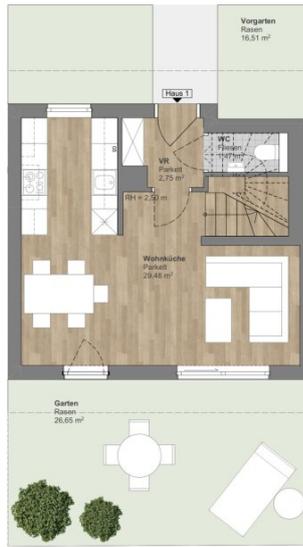


ITF SCHANTL



ITF SCHANTL





ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

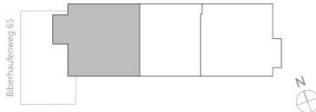


DACHGESCHOSS - TERRASSE EBENE

ERDGESCHOSS:	OBERGESCHOSS:	DACHGESCHOSS:	GALERIE:
Vorraum 2,75 m <sup>2</sup>	Vorraum 4,36 m <sup>2</sup>	Vorraum 3,51 m <sup>2</sup>	Vorraum 10,81 m <sup>2</sup>
WC 1,47 m <sup>2</sup>	WC 1,91 m <sup>2</sup>	Bad 5,50 m <sup>2</sup>	
Wohnküche 29,48 m <sup>2</sup>	Bad 7,66 m <sup>2</sup>	Zimmer 3 14,38 m <sup>2</sup>	
	Zimmer 1 17,56 m <sup>2</sup>		
	Zimmer 2 13,50 m <sup>2</sup>		
<b>33,70 m<sup>2</sup></b>	<b>44,99 m<sup>2</sup></b>	<b>23,39 m<sup>2</sup></b>	<b>10,81 m<sup>2</sup></b>

WOHNNUTZFLÄCHE HAUS 1: 112,89 m<sup>2</sup>

Terrasse	32,53 m <sup>2</sup>
Balkon	5,08 m <sup>2</sup>
Garten	26,65 m <sup>2</sup>
Vorgarten	16,51 m <sup>2</sup>



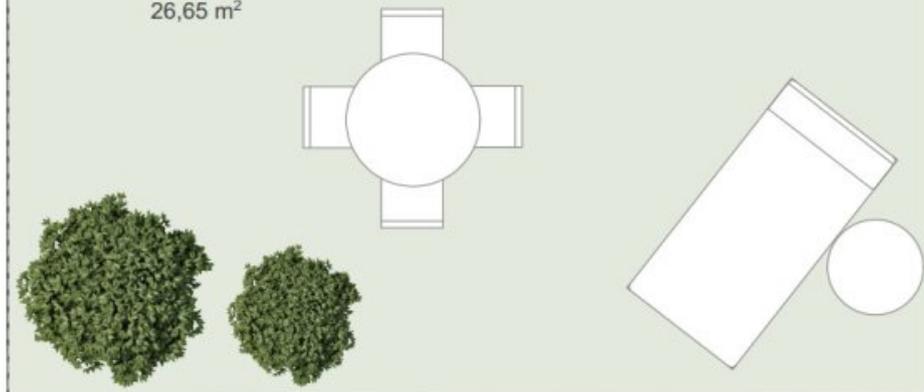
Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsanschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Alle Angaben, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Änderungen bleiben vorbehalten (bis Bauverlebung). Stand April 2021.

Rasen  
16,51 m<sup>2</sup>

Haus 1



Garten  
Rasen  
26,65 m<sup>2</sup>



**ERDGESCHOSS**



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



DACHGESCHOSS - TERRASSE EBENE

Sie wollen  
Ihre Immobilie  
**VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

Unser Leistungen  
im Überblick:

#### OFFICE WIEN

Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

#### OFFICE GRAZ

Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungsvideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



Qualitätssiegel



**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF   

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)

## Objektbeschreibung

**Hier entsteht Großartiges für Sie!**

**Aktuell werden hier 3 traumhafte Häuser mit Gärten, Balkonen und Terrassen gebaut inkl. Stellplatz, die keine Wünsche offen lassen!**

Haus 1:

Ihr neues Zuhause wird Sie restlos begeistern! Über einen kleinen Vorgarten gelangen Sie in Ihr neues Haus, welches sich im Erdgeschoss in einen geräumigen Vorraum, ein separates WC mit Handwaschbecken (Gäste-WC), sowie einen großen Wohn-Essbereich mit Zugang zum süd-westseitigen Garten, aufteilt.

Auf der 2. Ebene befinden sich zwei separat begehbare und großzügige Schlafzimmer (eines davon mit Zugang zu einem Balkon), ein weiteres WC mit Handwaschbecken und Fenster, sowie ein großes und stylisches Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschmaschinenanschluss, Doppelwaschbecken und Fenster.

Im Dachgeschoss erwartet Sie dann ein großes Master-Bedroom mit Zugang zu einer riesigen Rundum-Terrasse, sowie ein weiteres Badezimmer mit Badewanne, 3.WC und Fenster.

Ein weiteres Highlight ist mit Sicherheit die Rooftop-Ebene mit kleinem Wohnzimmer und Zugang zur Dachterrasse!

Wohnfläche: ca. 110,23m<sup>2</sup> + 2 Gärten: ca. 43,16m<sup>2</sup> + Balkon: ca. 5,08m<sup>2</sup> + 2 Terrassen: ca. 32,53m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 787.000.-

Geplante Fertigstellung: Sommer 2024 laut Auskunft des Bauträgers

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

**[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.250m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <750m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <3.750m

**Sonstige**

Bank <1.250m

Geldautomat <1.250m

Post <1.250m

Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.250m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap