

**WOW! Wohnraum im Dach auf einer Ebene mit 3  
Terrassen! Perfekte Raumaufteilung + Bestlage in 1220  
Wien! Hier werden Wohnträume wahr...**



**Objektnummer: 256882**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Benjowskigasse                   |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2023                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 96,50 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 121,10 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 3                                |
| Keller:                       | 2,44 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 29,98 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,77                           |
| Kaufpreis:                    | 786.000,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 6.490,50 €                       |
| 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:

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

**Qualitätsiegel**

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungsvideos

Infrastrukturbericht

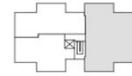
Top Fotos

FOLGEN SIE UNS AUF

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

**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



DACHGESCHOSS



TOP 18:

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| Vorraum     | 7,65 m <sup>2</sup>  |
| Abstellraum | 2,78 m <sup>2</sup>  |
| WC          | 1,45 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer 1    | 12,28 m <sup>2</sup> |
| Bad 1       | 6,79 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer 2    | 17,07 m <sup>2</sup> |
| Bad 2       | 9,17 m <sup>2</sup>  |
| Wohnküche   | 39,31 m <sup>2</sup> |

WOHNNUTZFLÄCHE

|            |                      |
|------------|----------------------|
|            | 96,50 m <sup>2</sup> |
| Terrasse 1 | 11,77 m <sup>2</sup> |
| Terrasse 2 | 25,65 m <sup>2</sup> |
| Terrasse 3 | 11,77 m <sup>2</sup> |
| Keller     | 2,44 m <sup>2</sup>  |

Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Alle Angaben, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Änderungen bleiben vorbehalten bis Bauvollendung. Stand Juni 2021

1220, Benjowskigasse 16, TOP 18

DATUM: 02.06.2021

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

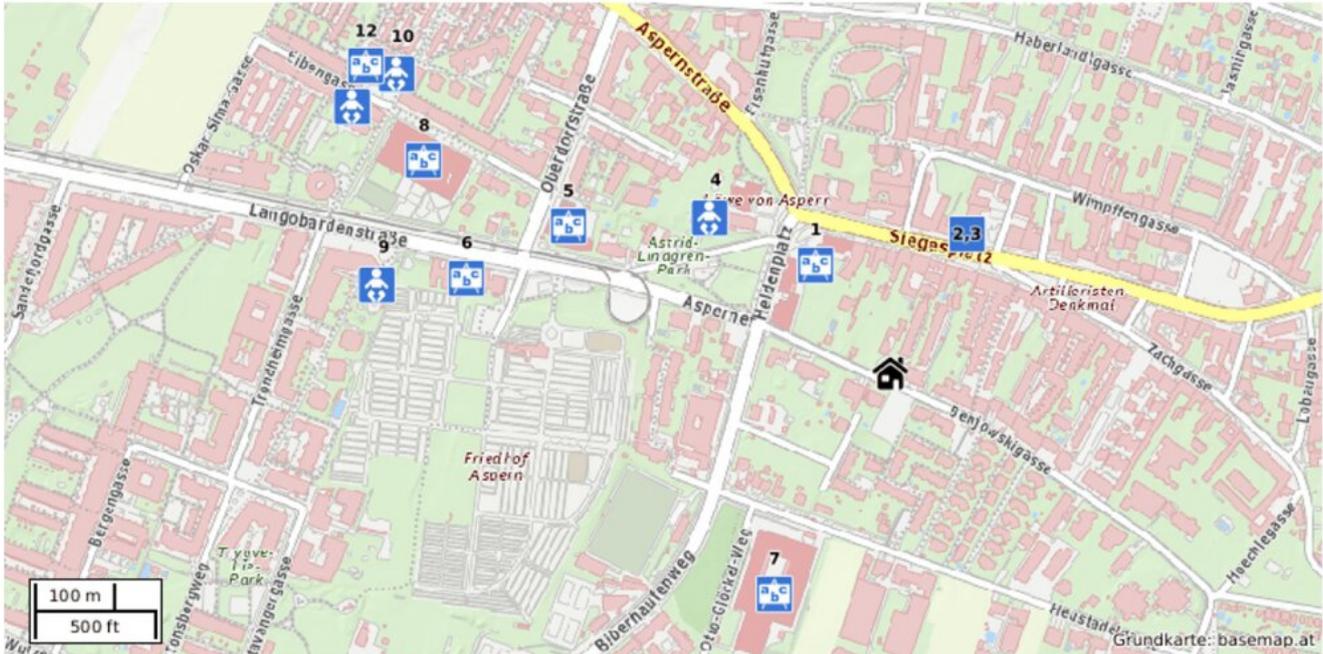
**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF   

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

# ERREICHBARKEITEN

## ▲ Bildung



### Schule

- 1 Volksschule Aspern, Keine Adressinformation (138 m)
- 5 Volksschule Oberdorfstraße, Keine Adressinformation (371 m)
- 6 Volksschule Oberdorfstraße Expositur, Keine Adressinformation (455 m)
- 7 AHS Heustadelgasse, Keine Adressinformation (262 m)
- 8 Hauptschule Eibengasse, Keine Adressinformation (537 m)
- 12 Volkshochschule Donaustadt, Eibengasse 57, 1220 Wien (638 m)

### Bibliothek

- 2 Bücherei Aspern, Siegesplatz 7, 1220 Wien (166 m)

### Kindergarten

- 3 Kleine Löwen von Aspern, Siegesplatz 7, 1220 Wien (167 m)
- 4 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (248 m)
- 9 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (540 m)
- 10 Kindergarten, Eibengasse 57, 1220 Wien (602 m)
- 11 Kindergarten, Eibengasse 56, 1220 Wien (624 m)

# ERREICHBARKEITEN

## Finanz & Versicherung



### Bank

- 1 Raiffeisenbank, Siegesplatz 25A, 1220 Wien (137 m)
- 2 BAWAG PSK, Siegesplatz 11, 1220 Wien (201 m)
- 3 Volksbank, Siegesplatz 10, 1220 Wien (188 m)
- 4 Bank Austria, Groß-Enzersdorfer Straße 3, 1220 Wien (282 m)
- 5 Erste, Hausfeldstraße 2, 1220 Wien (486 m)

# ERREICHBARKEITEN

## Gastronomie



### Restaurant

- 1 Pizza Milano, Siegesplatz 22, 1220 Wien (125 m)
- 4 Sushi Aspern, Groß-Enzersdorfer Straße 2, 1220 Wien (244 m)
- 7 Haveli, Groß-Enzersdorfer Straße 11, 1220 Wien (358 m)
- 10 Lahodny, Aspernstraße 117a, 1220 Wien (507 m)



### Café

- 2 Rieglers Eis Salon, Keine Adressinformation (186 m)
- 3 Hummel, Siegesplatz 15, 1220 Wien (187 m)



### Fast-Food Restaurant

- 5 Aspern Pizza, Aspernstraße 133, 1220 Wien (322 m)
- 8 Xiaoli Asia Hauszustellung, Groß-Enzersdorfer Straße 9A, 1220 Wien (352 m)
- 9 Imbiss Baran, Keine Adressinformation (499 m)



### Pub

- 6 Tinas Beisl, Keine Adressinformation (334 m)

# ERREICHBARKEITEN

## Gesundheit



### Arzt

- 1 Dr. Karl Schütz, Benjowskigasse 22, 1220 Wien (74 m)
- 2 Krammer, Keine Adressinformation (125 m)
- 6 Dr. Johanna Osztovcics, Zachgasse 22, 1220 Wien (365 m)
- 7 Dr. Regina Stromayer-Mailänder, Oberdorfstraße 4-8/4/2, 1220 Wien (397 m)
- 9 Dr. Monika Hinterberger, Keine Adressinformation (587 m)

### Rettenstützpunkt

- 3 Rettungsstation Aspern, Keine Adressinformation (226 m)

### Apotheke

- 4 Apotheke "Zum Löwen von Aspern", Groß-Enzersdorfer Straße 4, 1220 Wien (310 m)

### Tierarzt

- 5 Tierklinik Aspern, Aspernstraße 130, 1220 Wien (334 m)

### Zahnarzt

- 8 Dr. Thomas Zajicek, Keine Adressinformation (595 m)

## Objektbeschreibung

**NEU NEU NEU! Schnell sein und sich die besten Wohnungen sichern!**

**TOP-Projekt in Bestlage in 1220 Wien! Erleben Sie ein neues Wohngefühl, genießen Sie die Ruhe, die grüne Umgebung, den gehobenen Wohnkomfort und eine perfekte Infrastruktur.**

Bei diesem großartigen Neubauprojekt entstehen aktuell 20 traumhafte Neubauwohnungen mit Größen zwischen 41m<sup>2</sup> und 96m<sup>2</sup>, wobei alle Einheiten über eine attraktive Freifläche verfügen. Große Gärten im Erdgeschoss, Balkone in den Regelgeschossen und riesige Terrassen mit tollem Blick im Dachgeschoss werden Ihr Herz höher schlagen lassen! 12 Garagenplätze runden das perfekte Angebot ab!

TOP 18:

Ihre neue Traumwohnung im Dachgeschoss wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen geräumigen Vorraum, einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, ein separates WC mit Handwaschbecken, zwei große und stylische Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Walk-In Dusche, ein großes Wohn-Esszimmer mit Zugang zu einer riesigen Terrasse, sowie 2 getrennt begehbare Schlafzimmer, welche jeweils einen Zugang zu 2 weiteren Terrassen haben.

Wohnfläche: ca. 96,50m<sup>2</sup> + 3 Terrassen: ca. 50m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 2,44m<sup>2</sup>

Nutzfläche gewichtet: ca. 121,10m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 786.000.-

Garagenplatz (optional): € 29.000.-

Geplante Fertigstellung: Sommer 2024 laut Auskunft des Bauträgers

**Der Verkauf der Wohnungen erfolgt nach dem Bauvertragsgesetz (BTVG).**

Die Einschätzung der Betriebskosten erfolgt noch seitens der Hausverwaltung und wird nachgereicht.

Worauf warten Sie noch? Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum jetzt!

Gerne senden wir Ihnen auch Unterlagen zu den noch verfügbaren Einheiten zu...

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.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <1.000m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap