

**Frühlingsaktion! Genial - Lebens(t)raum Erfüller im Grünen! Ab ins Dachgeschoss / 3 Zimmer / 3 Terrassen / Viel Lebensqualität! Wärmepumpe und Solaranlage + Naturnahe Gewässer ums Eck!**



**Objektnummer: 283937**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Khuenweg                         |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 68,28 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 77,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 3                                |
| Keller:                       | 1,84 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 40,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,71                           |
| Kaufpreis:                    | 428.198,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 5.561,01 €                       |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

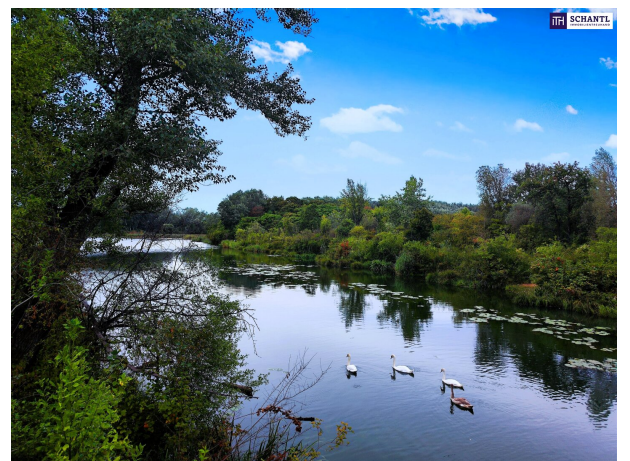


**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH











# STG 1 | 2DG | TÜR 12 Khuenweg 5, 1220 Wien



| 1   T12                 |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Vorraum                 | 2,59            |
| Gang                    | 4,28            |
| Bad                     | 4,26            |
| WC                      | 2,18            |
| AR                      | 0,83            |
| Wohnküche               | 31,37           |
| Zimmer                  | 10,22           |
| Zimmer                  | 12,55           |
| <b>SUMME WOHNFLÄCHE</b> | <b>68,28 m²</b> |
| Terrasse                | 4,95            |
| Terrasse                | 4,95            |
| Terrasse                | 7,54            |
| <b>SUMME FREIFLÄCHE</b> | <b>17,44 m²</b> |
| ELR 12                  | 1,84            |



Legende

|       |                               |
|-------|-------------------------------|
| PH    | Parapethöhe in cm             |
| RH    | Raumhöhe 2.50m*               |
| RAR   | Regenablaufrohr               |
| WM/GS | Waschmaschine/ Geschirrspüler |
| KL    | Klimaanlage                   |
| HT    | Handtuchheizkörper            |
| HH    | Handtuchhalter                |
| KE    | Kemperventil                  |
|       | abgehängte Decke/ Poterie     |

A4 • M 1:100  
0 5 m

Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Die Möblierung (inkl. Küche) ist als Möblierungsvorschlag zu verstehen und ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Haustechnik und Elektroreparaturen, abgeh. Decken sowie Poterien sind nur nach Erfordernis dargestellt und unterschreiten die Mindesthöhe von 2,10m nicht. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung – infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen – vorbehalten. \*Die Raumhöhe verringert sich bei abgehängten Decken, Poterien und Dachschrägen.

## Objektbeschreibung

**Frühlingsaktion! Genial - Lebens(t)raum Erfüller im Grünen! Ab ins Dachgeschoss / 3 Zimmer / 3 Terrassen / Viel Lebensqualität! Wärmepumpe und Solaranlage + Naturnahe Gewässer ums Eck!**

**Lebens(t)raum Erfüller!**

**Hier wartet ein Neubau-Traumprojekt auf Sie! Perfekt als Anlage als auch für Eigennutzer!**

**Lebenswert / Grün / Leistbar / Moderner Neubau**

**30 ideal geplante Traumwohnungen mit Größen von ca. 40m<sup>2</sup> bis ca. 102m<sup>2</sup> - alle mit Balkon/Terrasse oder Garten - werden Sie verzaubern! Hier finden Sie für jedes Budget und jeden Geschmack die richtige Wohnung! 17 Garagenplätze stehen darüber hinaus für die neuen Eigentümer zur Verfügung.**

**Fertigstellung: Ende 2025**

**Genial - Lebens(t)raum Erfüller im Grünen! Ab ins Dachgeschoss / 3 Zimmer / 3 Terrassen / Viel Lebensqualität! Wärmepumpe und Solaranlage + Naturnahe Gewässer ums Eck!**

**TOP 12 (Stiege 1, 2.DG):**

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich einen kleinen Vorraum mit Platz für eine Garderobe, ein separates WC mit Handwaschbecken, ein stylisches Badezimmer mit Dusche, einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, 2 getrennt begehbare Schlafzimmer, welche jeweils Zugang zu einer Terrasse haben, sowie ein lichtdurchflutetes Wohn-Esszimmer mit Zugang zu 2 Terrassen.

Highlights: Hochwertige Ausstattung / 3-fach isolierte Holz-Alufenster / Sonnenschutz bei allen Wohnungen (Rollläden, Raffstores bzw. Markisoletten) / Wasser-Wasser-Wärmepumpen für Heizung + Kühlung uvm.

**Niedrige monatliche Kosten durch: Wasser-Wasser-Wärmepumpe und Solaranlage!**

Wohnfläche: ca. 68,28m<sup>2</sup> + 3 Terrassen: ca. 17,44m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 1,84m<sup>2</sup>

Kaufpreis Anleger: € 428.198.- netto + UST

Kaufpreis Eigennutzer: € 475.300.-

Garagenplatz (optional) Anleger: € 25.945.- netto + UST

Garagenplatz (optional) Eigennutzer: € 28.800.-

**Folgende Wohnungen haben bereits glückliche, neue Eigentümer: Stiege 2/TOP1, Stiege 1/TOP3, Stiege 1/TOP10, Stiege 1/TOP11, Stiege 1/TOP2, Stiege 1/TOP8, Stiege 1/TOP9**

Fixer Baustart: September 2024

Geplante Fertigstellung laut Auskunft des Bauträgers: Dezember 2025

Die Einschätzung der Betriebskosten erfolgt noch seitens der Hausverwaltung und wird nachgereicht, geschätzt werden ca. € 2.-/m<sup>2</sup>.

Worauf warten Sie noch? Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum jetzt!

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

**[www.schantl-ith.at](http://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 <250m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.250m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.750m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <1.000m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.250m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap