

**Die perfekte Anlage - Beste Vermietbarkeit! Klimaaktiv  
Bronze! Ideale Kleinwohnung + Leben an naturnahen  
Gewässern! Ruhige Seitengasse + Luftwärmepumpe und  
Solaranlage + Garage!**



**Objektnummer: 286061**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Khuenweg                         |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 43,64 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 50,29 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Keller:                       | 1,84 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 40,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,71                           |
| Kaufpreis:                    | 256.036,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 5.091,19 €                       |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH  
Passauer Platz 6

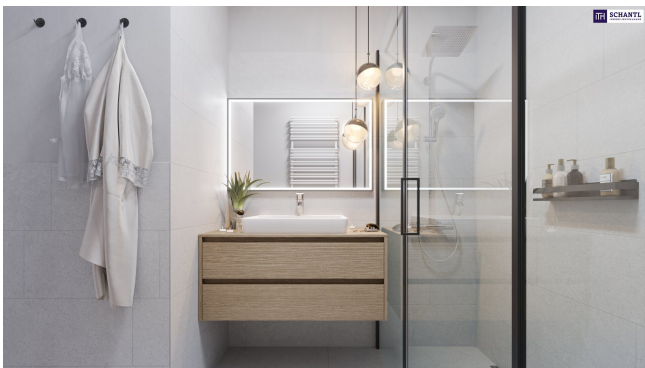










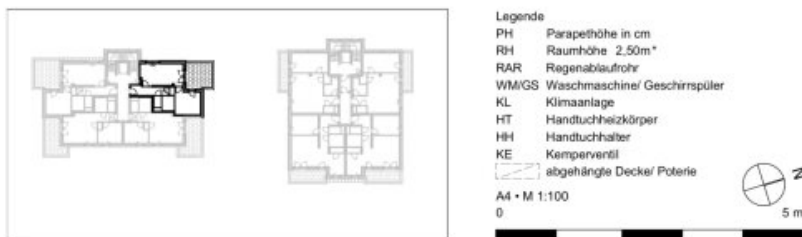








| 1   T09                 |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| Vorraum                 | 2,26                       |
| Gang                    | 4,82                       |
| Bad                     | 3,47                       |
| WC                      | 1,60                       |
| AR                      | 0,72                       |
| Wohnküche               | 18,55                      |
| Zimmer                  | 12,22                      |
| <b>SUMME WOHNFLÄCHE</b> | <b>43,64 m<sup>2</sup></b> |
| Terrasse                | 13,30                      |
| <b>SUMME FREIFLÄCHE</b> | <b>13,30 m<sup>2</sup></b> |
| ELR 09                  | 1,84                       |



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 Elektroreinnrichtungen, 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

**Lebens(t)raum Erfüller!**

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

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

**Klimaaktiv Bronze zertifiziert! Ihre Vorteile: Hohe Energieeffizienz / Erneuerbare  
Energieträger / Sehr gute Raumlufthqualität / Einsatz ökologischer Baustoffe /  
Thermischer Komfort / Hohe Qualität der Bauführung / Gute Qualität der Infrastruktur  
/ Beschleunigte Absetzung für Abnutzung (AfA) - interessant für Anleger und Investoren  
/ Beitrag zur Klimaneutralität / Niedriger Energieverbrauch und somit niedrige Heiz- und  
Betriebskosten**

**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**

**Die perfekte Anlage - Beste Vermietbarkeit! Ideale Kleinwohnung + Leben an naturnahen  
Gewässern! Ruhige Seitengasse + Luftwärmepumpe und Solaranlage + Garage!**

**TOP 9 (Stiege 1, 1.DG):**

**Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich einen geräumigen Vorraum mit  
Platz für eine Garderobe, ein separates WC mit Handwaschbecken, ein stylisches  
Badezimmer mit Dusche, einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, ein  
gemütliches Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse, sowie ein kompaktes Wohn-Esszimmer  
von welchem Sie ebenfalls Zugang zur großen Wohlfühl-Terrasse haben.**

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



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

Wohnfläche: ca. 43,64m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 13,30m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 1,84m<sup>2</sup>

Kaufpreis Anleger: € 256.036.- netto + UST

Kaufpreis Eigennutzer: € 284.200.-

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 2/TOP3, Stiege 1/TOP2**

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