

**Viel Grün, Sonne und Ruhe - Ihr perfekter Investmentplatz!  
Hofseitiger Terrassen-Traum! Perfekte 2-Zimmer Wohnung  
+ Blick ins Grüne + Komplette Ruhelage + Energieeffizienz  
+ Perfekte Anbindung und Nahversorgung! Jetzt**



**Objektnummer: 286150**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Leopoldigasse                    |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1230 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 46,09 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 50,52 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 32,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,63                          |
| Kaufpreis:                    | 256.000,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 5.067,30 €                       |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

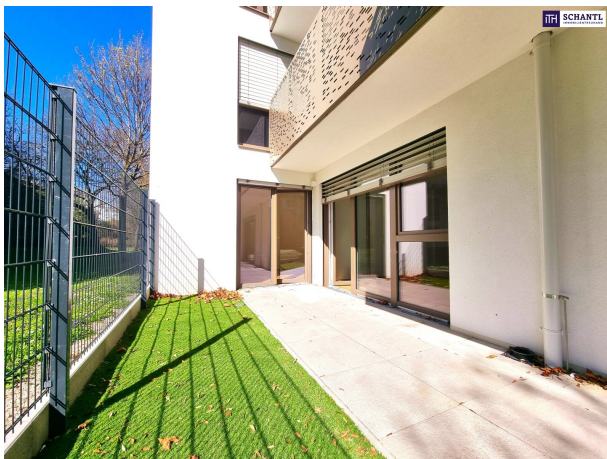
## Ihr Ansprechpartner



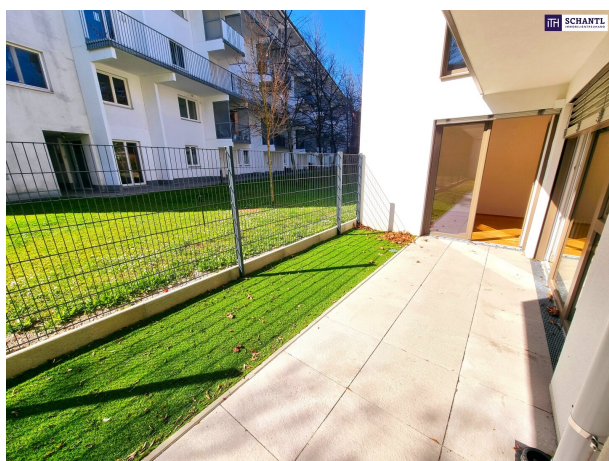
**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH  
Passauer Platz 6















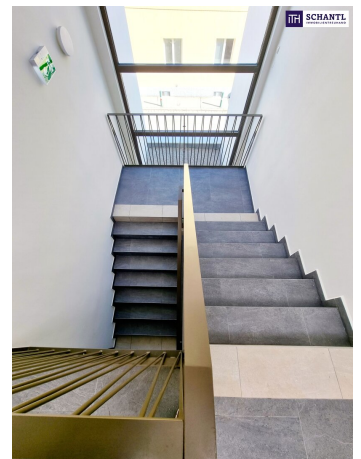








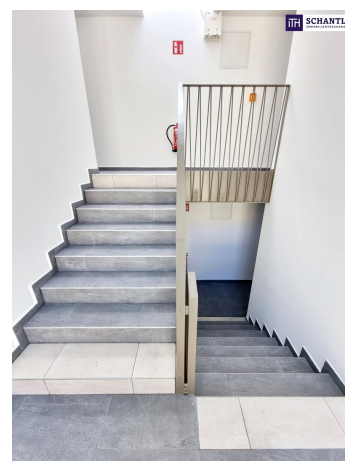






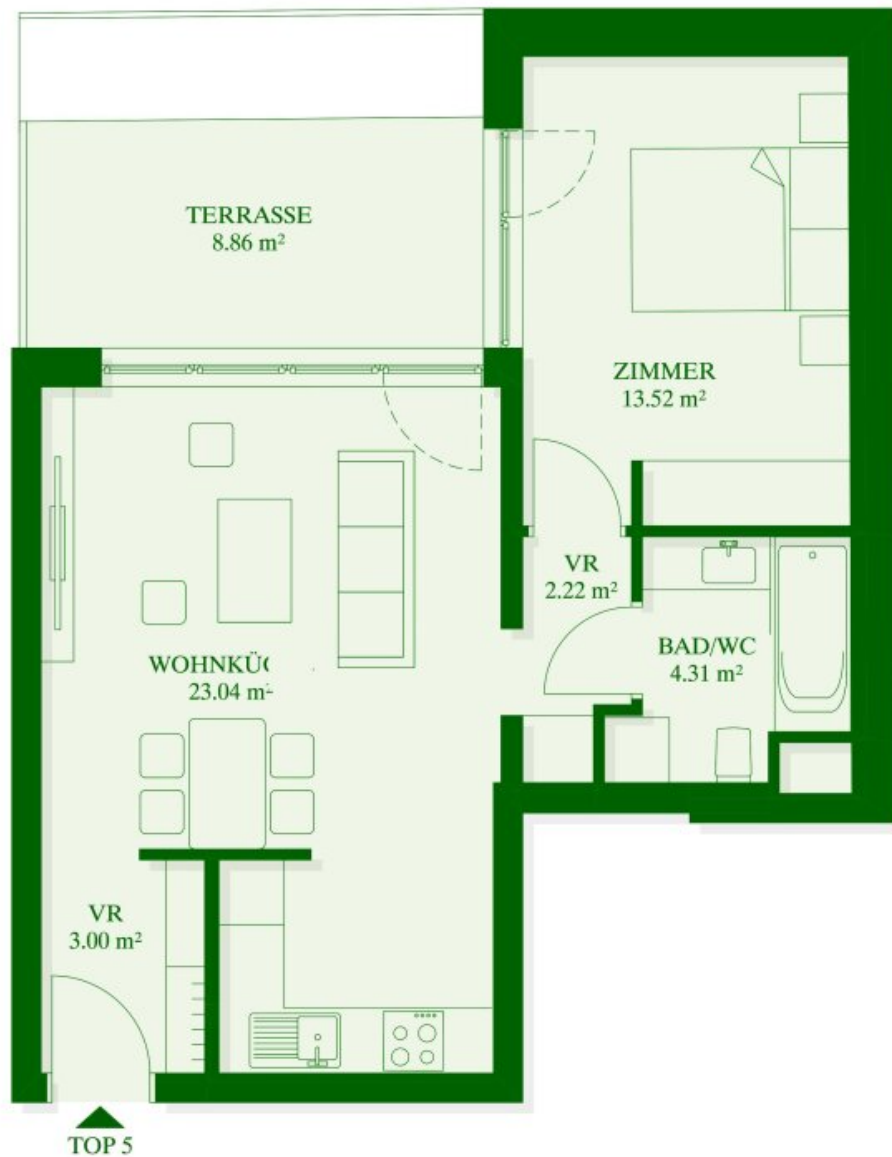












**TOP 5**  
Leopoldigasse 1A, 1230, Wien  
EG

Wohnfläche 46.09 m<sup>2</sup>  
Terrasse 8.86 m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

**Hier wartet ein Neubau-Traumprojekt auf Sie - Optimal geplant + Wohnkomfort in jedem Winkel!**

**Perfekt als Anlage als auch für Eigennutzer!**

**Lebenswert / Grün / Kompakt und Leistbar / Moderner Neubau / Energieeffizient**

**22 ideal geplante Wohnungen mit Größen von ca. 30m<sup>2</sup> bis ca. 50m<sup>2</sup> - alle mit Balkon/Terrasse oder Loggia - werden Sie verzaubern! Hier finden Sie für ein faires Budget und jeden Geschmack die richtige Wohnung!**

**Fertigstellung: Bereits fertiggestellt und bezugsfertig!**

Highlights: Freiflächen bei allen Einheiten + Hochwertige Ausstattung + Fußbodenheizung + **Luftwärmepumpe und Photovoltaik-Anlage** + 3-fach isolierte Fenster + Raffstores + Sicherheitstüren

**Hofseitiger Terrassen-Traum! Perfekte 2-Zimmer Wohnung + Blick ins Grüne + Komplette Ruhelage + Energieeffizienz + Perfekte Anbindung und Nahversorgung! Jetzt zugreifen!**

TOP 5 (EG, hofseitig):

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen Vorraum mit Platz für eine Garderobe, ein großzügiges Wohn-Esszimmer mit leicht separatem Küchenbereich und Zugang zur hofseitigen Traum-Gartenterrasse mit Blick ins Grüne, eine praktische Abstellnische mit Waschmaschinenanschluss, ein großzügiges und schönes Badezimmer mit Walk-In Dusche und WC, sowie ein super ruhiges Schlafzimmer, von welchem Sie ebenfalls Zugang zur Wohlfühl-Gartenterrasse haben.

**Viel Grün, Sonne und Ruhe - Ihr perfekter Investmentplatz!**

Wohnfläche: ca. 46,09m<sup>2</sup> + Hofseitige Gartenterrasse: ca. 8,86m<sup>2</sup>

Kaufpreis für Anleger: € 256.000.- netto + 20% UST

Kaufpreis für Eigennutzer: € 279.000.-

**Niedrige monatliche Kosten durch Wärmepumpe + Photovoltaikanlage!**

Bezug: ab sofort

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 weiteren verfügbaren Einheiten zu, sowie umfassende Vertragsunterlagen...

**[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 Heizung. 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!

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <2.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <5.250m  
Höhere Schule <5.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.750m  
Straßenbahn <1.750m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap