

**Familienwohnung gesucht? Neubau Deluxe! Mehr Raum,  
Mehr Ruhe, Mehr Wow! Early Bird nutzen! 4 Zimmer +  
Großer Balkon + Hochwertige Ausstattung + Ideale  
Infrastruktur + Garage + Ein neues Lebensgefühl!**



**Objektnummer: 287236**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Norbert-Krebs-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,97 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	104,49 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	542.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.187,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH







# AVOLIS

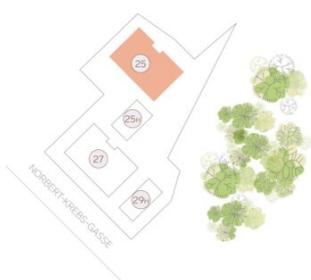
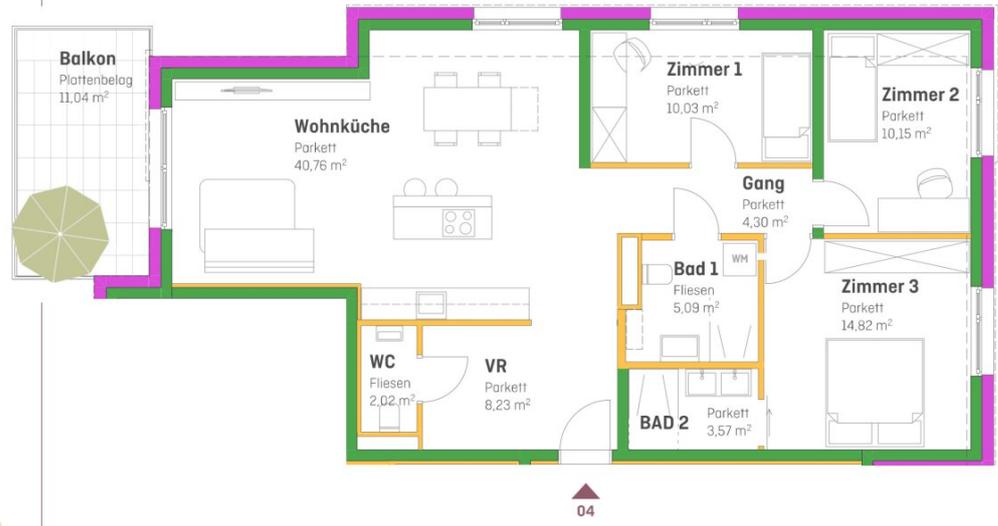
Norbert-Krebs-Gasse  
1210 Wien

## DAS NORBERT

### Top 25.04 - 1.OG

98,97 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
11,04 m<sup>2</sup> Freifläche

*Urbanes Wohnen im grünen Herzen der Leopoldau*



Gestalterische und technische Änderungen der Grundrisse behält sich der Baufrüher bis zur Baubewilligung bzw. Ausführungsplanung vor. Die dargestellte Möblierung ist ein unverbindlicher Einrichtungsvorschlag und nicht Teil des Kaufobjektes. Grundrissplan nicht zur Maßnahme geeignet. Weitere Details sind aus der aktuellen Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Satz- und Druckfehler vorbehalten.



## **Objektbeschreibung**

**Ein Zuhause, das mehr bietet: Sonne am Balkon, Ruhe im Herzen, Zukunft in den Wänden!**

**EARLY BIRD Preise jetzt nutzen! NEU! Geduld war selten so schön - Ihr Zuhause ab 2027!**

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

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

**DAS NORBERT ist mehr als ein Projekt - es ist ein Versprechen: Urbanes Flair, grüne Idylle, höchste Wohn- und Lebensqualität! 21 moderne Wohnungen und 4 Doppelhaushälften für Menschen, die zuhause mehr erwarten als vier Wände. Hier vereinen sich Ruhe, Lage und Zukunft zu einem Wohngefühl das bleibt!**

**Die Wohnungen fügen sich wie selbstverständlich in Nachbarschaft und Natur ein und schaffen Raum für Menschen, die mehr vom Leben wollen: Singles, Paare, Familien. Ein Zuhause, das nicht nur mit seiner Lage glänzt, sondern auch mit Zukunftssicherheit und Wertbeständigkeit.**

**Hier gibt es die passende Wohnung für jeden Geschmack, jedes Budget und jede Lebenslage! 21 Wohnungen und 4 Doppelhaushälften mit Größen zwischen 40m<sup>2</sup> und 120m<sup>2</sup>, 2 bis 5 Zimmer und jede Menge Freiflächen in Form von Terrassen, Balkonen und Gärten.**

**4 Zimmer, 1 Balkon und null Kompromisse!**

Wohnung TOP 25.04. (1.OG, Balkon)

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen geräumigen Vorraum für ein gemütliches Ankommen und Platz für eine Garderobe und Stauraum, ein separates WC mit Handwaschbecken, ein stylisches Badezimmer mit Walk-In Dusche, Waschmaschinenanschluss und 2.WC, 2 kuschelige Schlafzimmer, ein Master-Bedroom mit einem weiteren En-Suite-Badezimmer mit Walk-In Dusche, sowie das lichtdurchflutete

Herzstück der Wohnung, das Wohn-Esszimmer mit Zugang zum Süd-West Balkon.

Highlights: Wasser-Wasser Wärmepumpe + Photovoltaik-Anlage / Fußbodenheizung und -Kühlung / Elektrischer Sonnenschutz / Sicherheitstüren / Video-Gegensprechanlage / Eichen-Parkett / Hochwertige Marken-Armaturen / 3-fach isolierte Fenster / Tiefgarage / Pools im Eigengarten behördlich genehmigt (Aufpreis) uvm.

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

**Familienwohnung gesucht? Neubau Deluxe! Mehr Raum, Mehr Ruhe, Mehr Wow! Early Bird nutzen! 4 Zimmer + Großer Balkon + Hochwertige Ausstattung + Ideale Infrastruktur + Garage + Ein neues Lebensgefühl!**

Wohnfläche: ca. 98,97m<sup>2</sup> + Balkon: ca. 11,04m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Kaufpreis für Anleger: € 542.000.- netto + 20% USt

Kaufpreis für Eigennutzer: € 599.000.-

Kaufpreis Garage (optional) für Anleger: € 25.500.- netto + 20% USt

Kaufpreis Garage (optional) für Eigennutzer: € 28.000.-

Geplante Fertigstellung laut Auskunft des Bauträgers: Sommer 2027

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.250m

Bank <1.500m

Post <1.250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.750m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap