

**Neuer Preis - Ab ins Dachgeschoss! Kompakte Traumwohnung in 1040 Wien mit großer Terrasse und toller Raumaufteilung! Beste Infrastruktur + Geschmackvolle Verarbeitung!**



**Objektnummer: 287223**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Adresse                       | Wiedner Hauptstraße   |
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 1040 Wien,Wieden      |
| Baujahr:                      | 2024                  |
| Zustand:                      | Erstbezug             |
| Alter:                        | Neubau                |
| Wohnfläche:                   | 74,54 m²              |
| Nutzfläche:                   | 79,56 m²              |
| Zimmer:                       | 3                     |
| Bäder:                        | 1                     |
| WC:                           | 1                     |
| Keller:                       | 1,50 m²               |
| Heizwärmebedarf:              | B 32,60 kWh / m² * a  |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,82                |
| Kaufpreis:                    | 859.000,00 €          |
| Kaufpreis / m²:               | 10.796,88 €           |
| Provisionsangabe:             |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH  
Passauer Platz 6

1010 Wien

T 0043 664 3070009

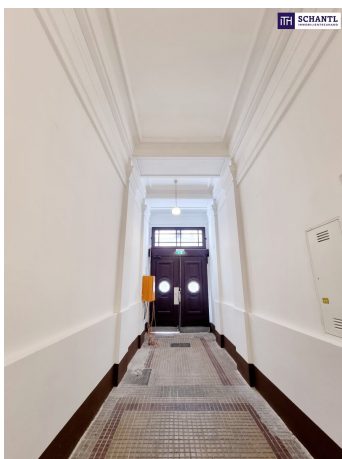
H 0043 660 4701793

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur







**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

FOLGEN SIE UNS AUF

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

1040 Wien  
Wiedner Hauptstraße 70

## TOP 22

4. OBERGESCHOSS

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| VORRAUM     | 4,20 m <sup>2</sup>  |
| WOHNKÜCHE   | 31,78 m <sup>2</sup> |
| ZIMMER      | 10,94 m <sup>2</sup> |
| ZIMMER      | 16,13 m <sup>2</sup> |
| ABSTELLRAUM | 3,92 m <sup>2</sup>  |
| DUSCHE      | 5,97 m <sup>2</sup>  |
| WC          | 1,60 m <sup>2</sup>  |

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| TERRASSE       | 10,04 m <sup>2</sup> |
| NUTZFLÄCHE ca. | 74,54 m <sup>2</sup> |



Etagengrundriss



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



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

ITH SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND



Qualitätssiegel



Top Fotos



Infrastrukturbericht



Wohnungsvideos



Home Staging



Social Media



35 Plattformen



3D Grundriss

FOLGEN SIE UNS AUF



**WWW.SCHANTL-ITH.AT**

## Objektbeschreibung

**Neuer Preis - Ab ins Dachgeschoss! Kompakte Traumwohnung in 1040 Wien mit großer Terrasse und toller Raumaufteilung! Beste Infrastruktur + Geschmackvolle Verarbeitung!**

**Hier haben wir ein TOP-Projekt für Sie! Verwirklichen Sie Ihren Traum nach der eigenen Wohnung in Wiener Bestlage oder investieren Sie werthaltig und mit ausgezeichneter Zukunftsperspektive!**

**Ihre Wohnungssuche hat ein Ende!**

**Hier entstehen 10 attraktive Wohnräume - alle mit Balkon/Terrasse/Loggia und perfekter Raumaufteilung!**

TOP 22 (1.Dachgeschoss):

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen kleinen Vorraum, ein separates WC mit Fenster und Handwaschbecken, einen praktischen Abstellraum, ein stylisches Badezimmer mit Fenster, Walk-In Dusche und Waschmaschinenanschluss, 2 getrennt begehbare Schlafzimmer - eines davon mit Zugang zur Terrasse -, sowie ein großzügiges Wohn-Esszimmer mit Zugang West-Terrasse.

Highlights: Klimageräte, Sicherheitstüren WK3, Hochwertiger Parkettboden, Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, Luftwärmepumpen uvm.

Wohnfläche: ca. 74,54m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 10,04m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Kaufpreis: € 859.000.-

Geplante Fertigstellung: Sommer 2026 laut Auskunft des Bauträgers

Betriebskosten: Diese werden erst von der Hausverwaltung festgesetzt und nachgereicht. Die Schätzung liegt bei ca. 2.-/m<sup>2</sup>.

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

**[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 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.

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 <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap