Herbstaktion! Ab ins Dachgeschoss! Klimaaktiv Bronze +
Ideal zur Vermietung + Perfekte Raumaufteilung +
Hochwertige Ausstattung + Nachhaltig! TOP
Neubau-Projekt mit naturnahen Gewässern ums Eck!



Objektnummer: 289558

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse
Art:
Land:
PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand:

Alter: Neubau Wohnfläche: 47,54 m² Nutzfläche: 48,57 m² Zimmer: 2

Khuenweg

Wohnung

Österreich

1220 Wien

Erstbezug

2025

Zimmer: 2
Bäder: 1
WC: 1
Terrassen: 1

**Keller:** 2,05 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf:

B 40,30 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,71

Kaufpreis: 264.865,00 € Kaufpreis / m²: 5.453,26 € Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



Samir Agha-Schantl

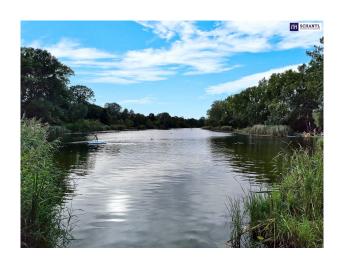
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH









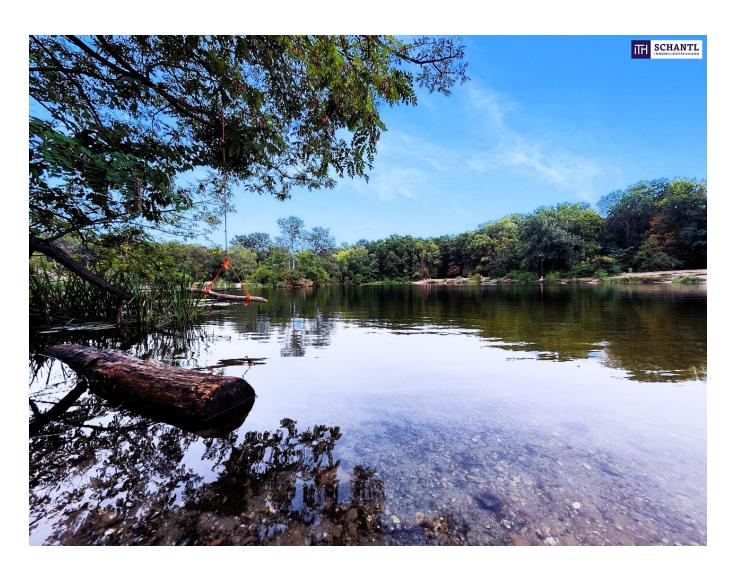






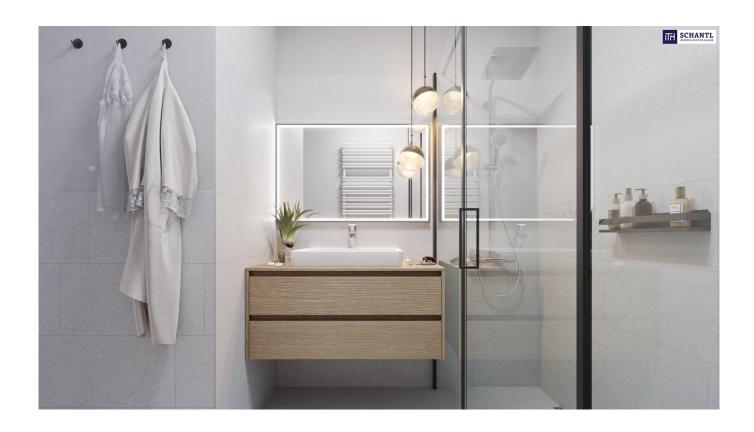












# STG 2 I 2DG I TÜR 13 Khuenweg 5, 1220 Wien





2   T13	
Vorraum	2,77
Bad	3,72
WC	1,31
AR	0,96
Wohnküche	26,10
Zimmer	12,68
SUMME WOHNFLÄCHE	47,54 m <sup>2</sup>
Terrasse	2,05
SUMME FREIFLÄCHE	2,05 m <sup>2</sup>
ELR 13	2,05

Nutzflächen werden bis RH 0,00m angegeben!



Legende
PH Parapethöhe in cm
RH Raumhöhe 2.50m\*
RAR Regenablaufrohr
VMM/SS Waschmaschine/ Geschirrspüler
KL Klimanalage
HT Handtuchhalzkörper
HHH Kemperventil
Sabgehängie Decke/ Poterie

A4 • M 1:100





## **Objektbeschreibung**

Herbstaktion! 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 Raumluftqualität / 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. 40m² bis ca. 102m² - 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

Ab ins Dachgeschoss! Ideal zur Vermietung + Perfekte Raumaufteilung + Hochwertige Ausstattung + Nachhaltig! TOP Neubau-Projekt mit naturnahen Gewässern ums Eck!

TOP 13 (Stiege 2, 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, ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein Wohn-Esszimmer mit Zugang zu einer schönen West-Terrasse.

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

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

Wohnfläche: ca. 47,54m<sup>2</sup> + Terrasse: 2,05m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 2,05m<sup>2</sup>

Kaufpreis Anleger: € 264,865.- netto + UST

Kaufpreis Eigennutzer: € 294.000.-

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 2/TOP3, Stiege 2/TOP2, Stiege 1/TOP6, Stiege 1/TOP1, Stiege 2/TOP15

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.-/m².

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

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