Herbstaktion! Die schöne Seite Wiens! TOP Neubauprojekt im Grünen - Klimaaktiv Bronze! Perfekte Raumaufteilung + Luftwärmepumpe und Solaranlage + Grün- und Ruhelage + Garage!



Objektnummer: 289551

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse
Art:
Land:
PLZ/Ort:

Baujahr:2025Zustand:ErstbezugAlter:Neubau

Wohnfläche: 55,35 m²
Nutzfläche: 59,58 m²
Zimmer: 3
Bäder: 1

Bäder: 1
WC: 1
Balkone: 1

**Keller:** 2,14 m<sup>2</sup>

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

Khuenweg

Wohnung

Österreich

1220 Wien

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,71

**Kaufpreis:** 322.252,00 € **Kaufpreis / m²:** 5.408,73 €

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Provisionsangabe:

# **Ihr Ansprechpartner**



Samir Agha-Schantl

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH



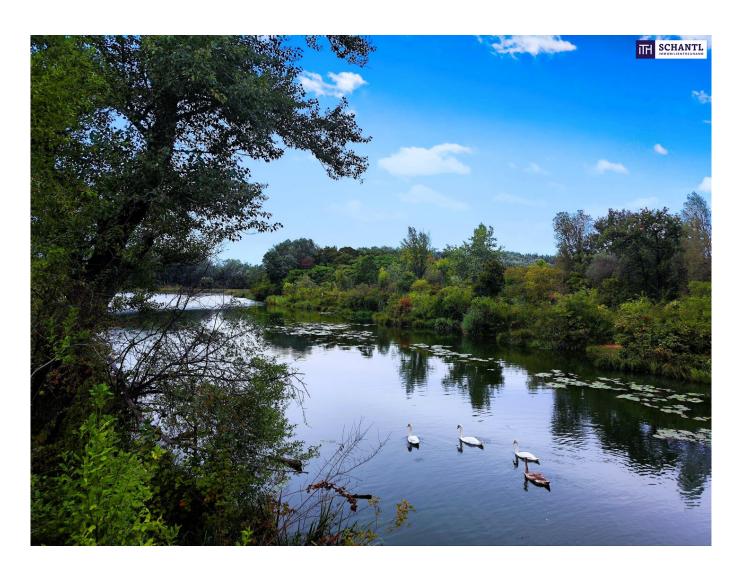


























## **STG 2 | 10G | TÜR 6**

## Khuenweg 5, 1220 Wien





2   T06	
Vorraum	2,79
Bad	3,77
WC	1,32
AR	1,01
Wohnküche	26,37
Zimmer	9,35
Zimmer	10,74
SUMME WOHNFLÄCHE	55,35 m <sup>2</sup>
Balkon	8,45
SUMME FREIFLÄCHE	8,45 m <sup>2</sup>
ELR 06	2,14



Legende
PH Parapethöhe in cm
RH Raumhöhe 2,50m\*
RAR Regenablaufrohr
WM/GS Waschmaschine/ Geschirrspüler
KL Klimaanlage
HT Handtuchhalter
KE Kempervantil
abgehängte Decke/ Poterie
A4 • M 1:100

Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestell. Die Möbelierung (inkl. Küche) ist als Möblierungsvorschlag zu vestehen und ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungfärer Werte und können sich noch geringfügig andern. Sämblicher Maße und Mäßangaben sind circa-Angaben. Baublicher Toleranzen sind zulässig, Haustechnik und Eiskdoreinrichtungen, abgeh. Decken sowie Poterien sind nur nach Erfordermis dargestellt und unterschreiten die Mindesthöhe von 2,10m nicht. Für die Anfertigung von Einbaumböhen sind Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bausussführung zulöge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen – vorbehalten. \*Die Raumhöhe verringert sich bei abgehängten Decken, Poterien und Dachschrägen.





# **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

Die schöne Seite Wiens! TOP Neubauprojekt im Grünen! Perfekte Raumaufteilung + Luftwärmepumpe und Solaranlage + Grün- und Ruhelage + Garage!

TOP 6 (Stiege 2, 1.Stock):

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 großes Wohn-Esszimmer mit Zugang zu einem gemütlichen Balkon und 2 getrennt begehbare Schlafzimmer.

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. 55,35m<sup>2</sup> + Terrasse: 8,45m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 2,14m<sup>2</sup>

Kaufpreis Anleger: € 322.252.- netto + UST

Kaufpreis Eigennutzer: € 357.700.-

Garagenplatz (optional) Anleger: € 25.495.- 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/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