

**Herbstaktion! Make your dreams come true! Klimaaktiv  
Bronze! Riesige Terrasse + Eigengarten + 3 Zimmer! TOP  
Neubauprojekt + Wärmepumpe und Solaranlage + Grün-  
und Ruhelage! Jetzt zugreifen!**



**Objektnummer: 289549**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Khuenweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,86 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	80,53 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	74,56 m <sup>2</sup>
Keller:	2,14 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 40,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	366.396,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.549,81 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

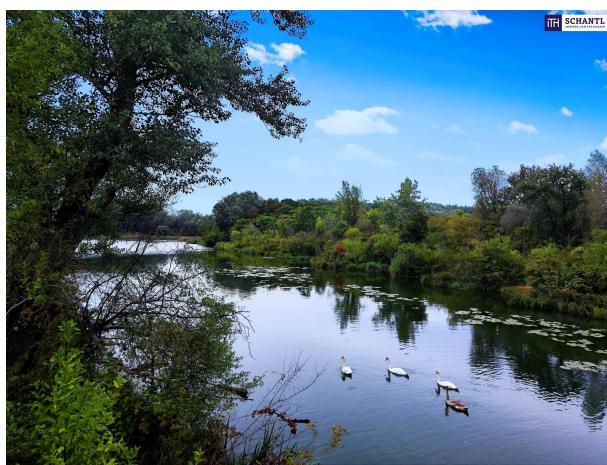


**Samir Agha-Schantl**









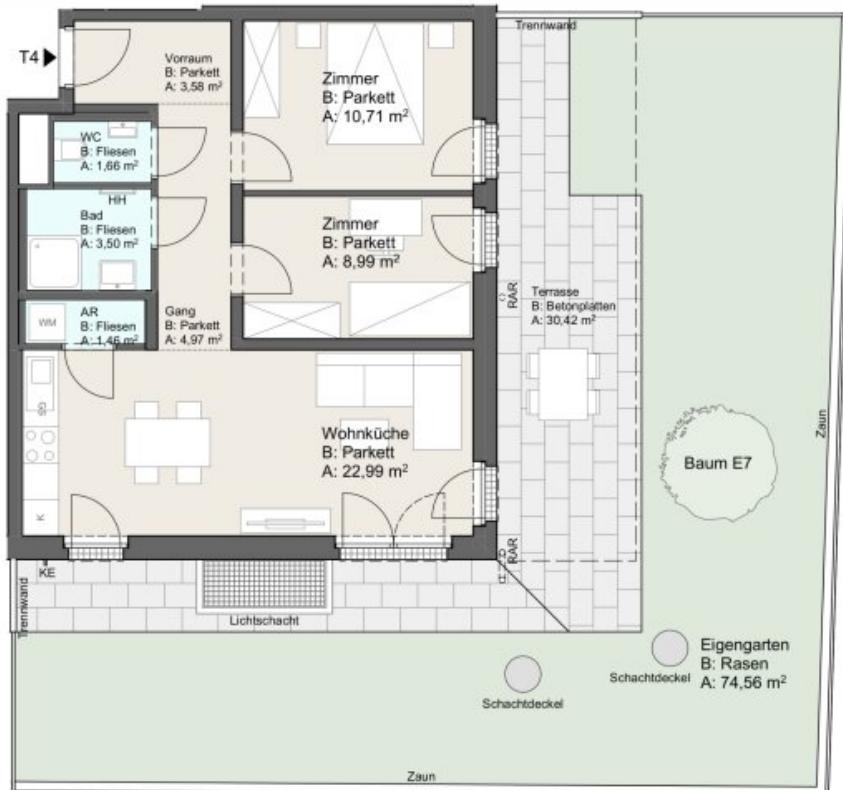




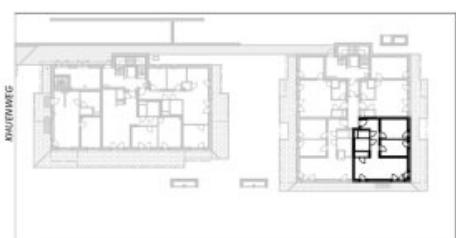
ITB SCHANTL  
IMMOBILIENVERBUND

# STG 2 | EG | TÜR 4

Khuenweg 5, 1220 Wien



2   T04	
Vorraum	3,58
Gang	4,97
Bad	3,50
WC	1,66
AR	1,46
Wohnküche	22,99
Zimmer	8,99
Zimmer	10,71
SUMME WOHNFLÄCHE	<b>57,86 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	30,42
Eigengarten	74,56
SUMME FREIFLÄCHE	<b>104,98 m<sup>2</sup></b>
ELR 04	2,14



Legende  
 PH Parapethöhe in cm  
 RH Raumhöhe 2,50m\*  
 RAR Regenablaufrohr  
 WM/GS Waschmaschine/ Geschirrspüler  
 KL Klimaanlage  
 HT Handtuchheizkörper  
 HH Handtuchhalter  
 KE Komperventil  
 abgehängte Decke/ Poterie

A4 • M 1:100

0



Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Die Möbelierung (inkl. Küche) ist als Möbelierungsvorschlag zu verstehen und ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungängige Werte und können sich noch geringfügig ändern. Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben. Bauteilliche Toleranzen sind zulässig. Haustechnik und Elektroreinigungen, abg. Decken sowie Poterien sind nur nach Erfordernis dargestellt und unterschreiten die Mindesthöhe von 2,10m nicht. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung – infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen – vorbehalten. \*Die Raumhöhe verringert sich bei abgehängten Decken, Poterien und Dachschrägen.

Lead Invest Group  
Immobilienentwicklung

WEGRAZ

Planstand 29.01.2025

# **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. 40m<sup>2</sup> bis ca. 102m<sup>2</sup> - 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**

**Make your dreams come true! Riesige Terrasse + Eigengarten + 3 Zimmer! TOP Neubauprojekt + Wärmepumpe und Solaranlage + Grün- und Ruhelage! Jetzt zugreifen!**

**TOP 4 (Stiege 2, Gartenwohnung):**

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, 2 getrennt begehbarer Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse und dem schönen Garten, sowie ein großes Wohn-Esszimmer mit Blick ins Grüne und Zugang zur Terrasse und dem Wohlfühl-Garten.

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

Heizung + Kühlung uvm.

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

Wohnfläche: ca. 57,86m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 30,42m<sup>2</sup> + Garten: ca. 74,56m<sup>2</sup> + Kellerabteil: 2,14m<sup>2</sup>

Kaufpreis Anleger: € 366.396.- netto + UST

Kaufpreis Eigennutzer: € 406.700.-

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/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.-/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 <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 <1.250m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap