Herbstaktion! Genial - Lebens(t)raum Erfüller im Grünen - Klimaaktiv Bronze! Ab ins Dachgeschoss / 3 Zimmer / 3 Terrassen / Viel Lebensqualität! Wärmepumpe und Solaranlage + Naturnahe Gewässer ums Eck!



Objektnummer: 289546

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Khuenweg
Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 1220 Wien
Baujahr: 2025

Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:68,28 m²Nutzfläche:77,00 m²

 Zimmer:
 3

 Bäder:
 1

 WC:
 1

 Terrassen:
 3

**Keller:** 1,84 m<sup>2</sup>

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

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,71

 Kaufpreis:
 428.198,00 €

 Kaufpreis / m²:
 5.561,01 €

 Provisionsangabe:
 5.561,01 €

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



Samir Agha-Schantl

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH







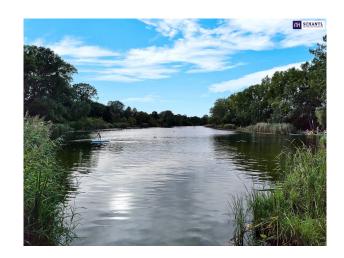


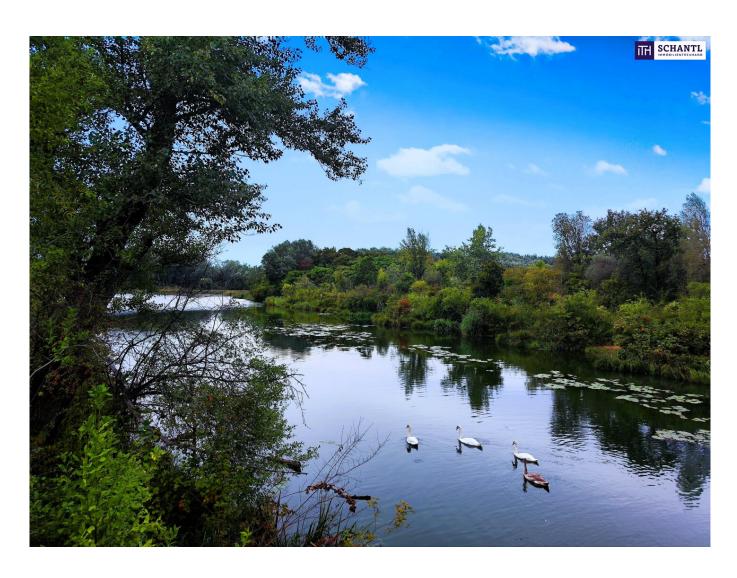






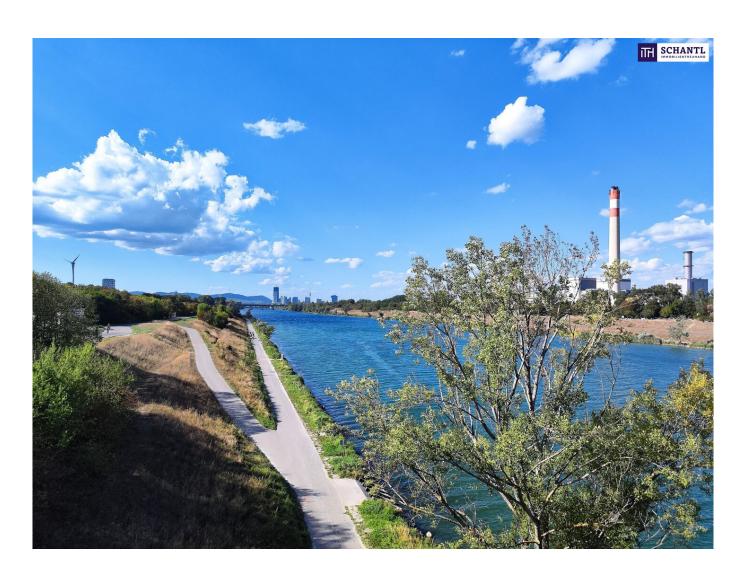














# STG 1 | 2DG | TÜR 12 Khuenweg 5, 1220 Wien





1   T12	
Vorraum	2,59
Gang	4,28
Bad	4,26
WC	2,18
AR	0,83
Wohnküche	31,37
Zimmer	10,22
Zimmer	12,55
SUMME WOHNFLÄCHE	68,28 m <sup>2</sup>
Terrasse	4,95
Terrasse	4,95
Terrasse	7,54
SUMME FREIFLÄCHE	17,44 m²
ELR 12	1,84



Lagende
PH Parapethöhe in cm
RH Raumhöhe 2,50m\*
RAR Regenableufrohr
WM/GS Waschmaschiner/ Geschirrspüler
KL Klimaanlage
HT Handtuchheizkörper
HH Handtuchhalber
KE Kemperventil
Segehängte Decke/ Poterie
A4 \* M 1:100
0 5 m

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! Genial - Lebens(t)raum Erfüller im Grünen! Ab ins Dachgeschoss / 3 Zimmer / 3 Terrassen / Viel Lebensqualität! Wärmepumpe und Solaranlage + Naturnahe Gewässer ums Eck!

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

Genial - Lebens(t)raum Erfüller im Grünen! Ab ins Dachgeschoss / 3 Zimmer / 3 Terrassen / Viel Lebensqualität! Wärmepumpe und Solaranlage + Naturnahe Gewässer ums Eck!

TOP 12 (Stiege 1, 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, 2 getrennt begehbare Schlafzimmer, welche jeweils Zugang zu einer Terrasse haben, sowie ein lichtdurchflutetes Wohn-Esszimmer mit Zugang zu 2 Terrassen.

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. 68,28m<sup>2</sup> + 3 Terrassen: ca. 17,44m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 1,84m<sup>2</sup>

Kaufpreis Anleger: € 428.198.- netto + UST

Kaufpreis Eigennutzer: € 475.300.-

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