

**Herbstaktion! Die perfekte Anlage - Beste Vermietbarkeit!
Klimaaktiv Bronze! Ideale Kleinwohnung + Leben an
naturnahen Gewässern! Ruhige Seitengasse +
Luftwärmepumpe und Solaranlage + Garage!**



Objektnummer: 289545

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Khuenweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,64 m ²
Nutzfläche:	50,29 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,84 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	256.036,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.091,19 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

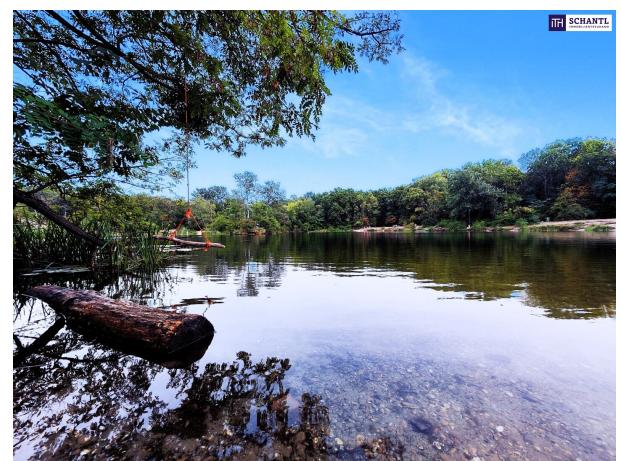
Ihr Ansprechpartner



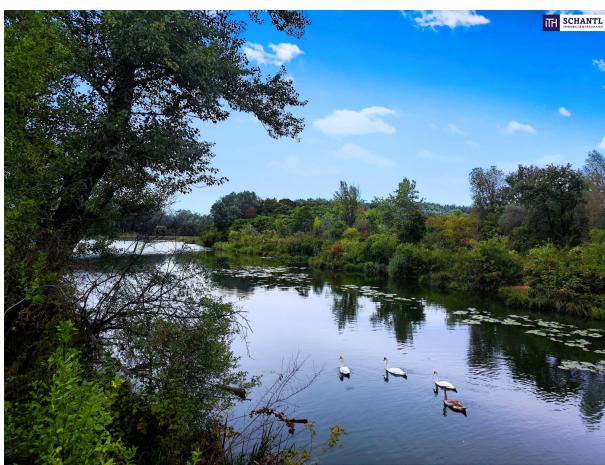
Samir Agha-Schantl

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6





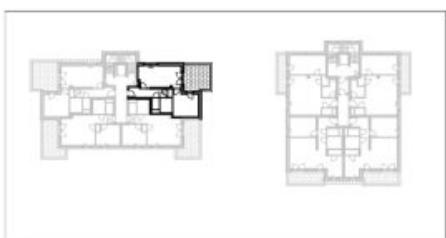






**1 | T09**

Vorräum	2,26
Gang	4,82
Bad	3,47
WC	1,60
AR	0,72
Wohnküche	18,55
Zimmer	12,22
SUMME WOHNFLÄCHE	43,64 m²
Terrasse	13,30
SUMME FREIFLÄCHE	13,30 m²
ELR 09	1,84



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 5 m

Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Die Möblierung (inkl. Küche) ist als Möblierungsvorschlag zu verstehen und ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungenaue Werte und können sich noch geringfügig ändern. Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben. Bauteilliche Toleranzen sind zulässig. Haustechnik und Elektroanleitungen, abgeh. 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.

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 perfekte Anlage - Beste Vermietbarkeit! Ideale Kleinwohnung + Leben an naturnahen Gewässern! Ruhige Seitengasse + Luftwärmepumpe und Solaranlage + Garage!

TOP 9 (Stiege 1, 1.DG):

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich einen geräumigen Vorräum mit Platz für eine Garderobe, ein separates WC mit Handwaschbecken, ein stylisches Badezimmer mit Dusche, einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, ein gemütliches Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse, sowie ein kompaktes Wohn-Esszimmer von welchem Sie ebenfalls Zugang zur großen Wohlfühl-Terrasse haben.

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. 43,64m² + Terrasse: ca. 13,30m² + Kellerabteil: ca. 1,84m²

Kaufpreis Anleger: € 256.036.- netto + UST

Kaufpreis Eigennutzer: € 284.200.-

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 2/TOP3, Stiege 1/TOP2, 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 <1.250m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap