

**Hier oben gibt's mehr als nur frische Luft! Einfach WOW!  
Ab ins Dachgeschoss und rein ins neue Leben! 4 Zimmer  
+ Alles auf einer Ebene + Lift direkt ins Penthouse +  
Hochwertige Ausstattung! Jetzt zugreifen!**



**Objektnummer: 289601**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Trubelgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	144,40 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	150,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,21 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	1.249.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	8.321,12 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6

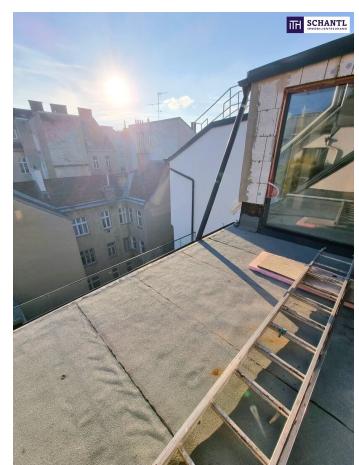
1010 Wien

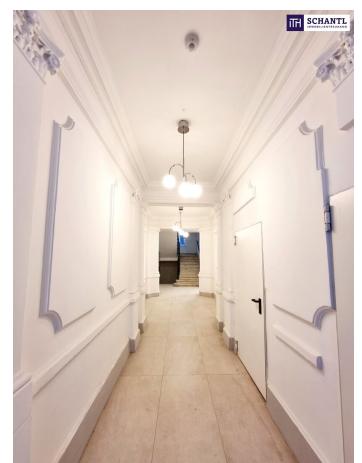
T 0043 664 3070009  
H 0043 660 4701793

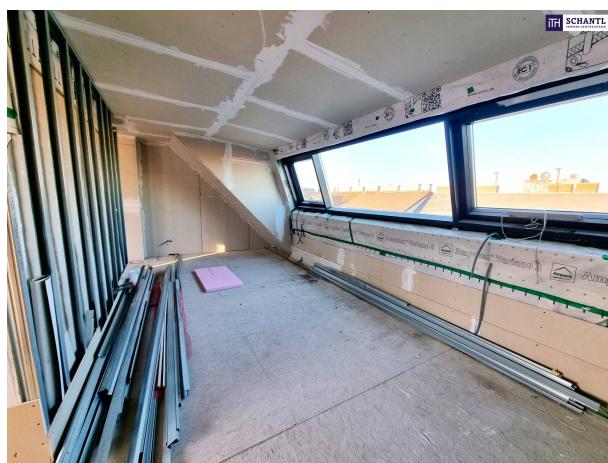
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

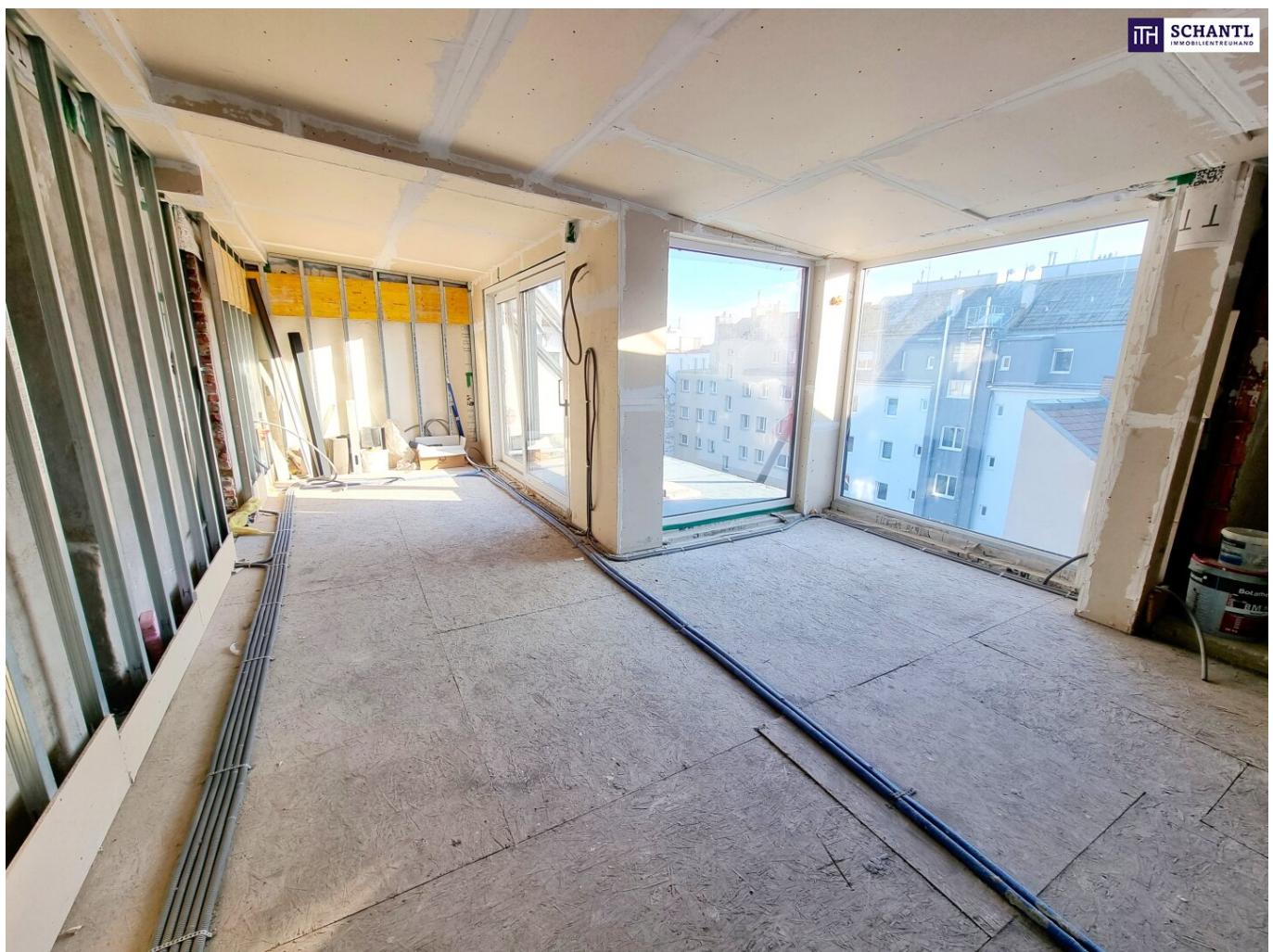


ermin zur









**Sie wollen  
Ihre Immobilie  
VERKAUFEN?**

Wir machen das für Sie!

Unser Leistungen  
im Überblick:

**OFFICE WIEN**

Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**

Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at



SCHANTL

IMMOBILIENTREUHAND

ITH

SCHANTL

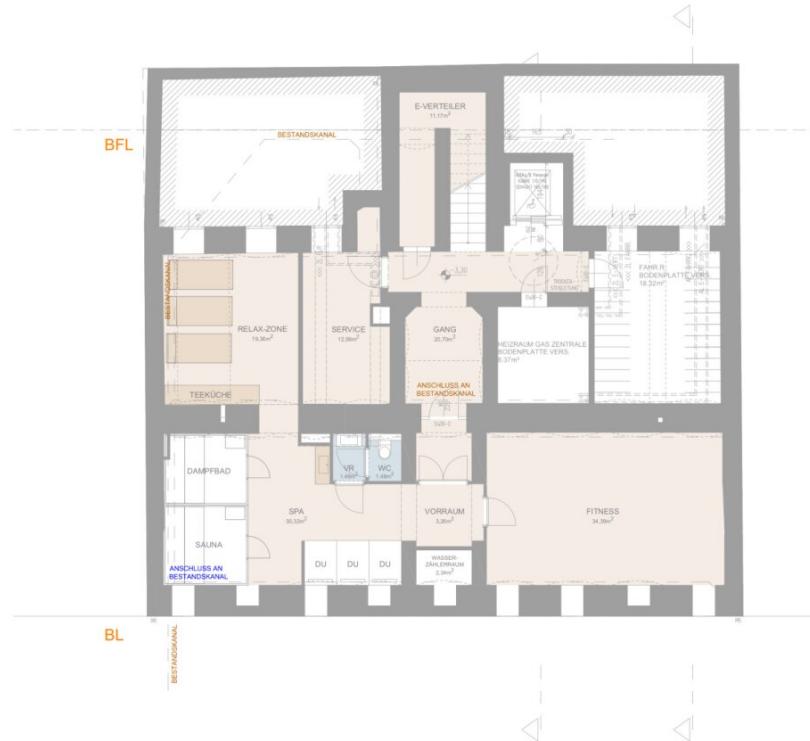
<div style="position: absolute; top: 10px; left: 10px



KELLERGESCHOSS  
SPA/FITNESS  
M 1:100

SPA/FITNESS

M 1:100



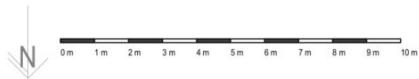
**TOP 14**  
2. DACHGESCHOSS

WOHNKÜCHE	65,27 m <sup>2</sup>
ZIMMER	18,28 m <sup>2</sup>
ZIMMER	16,66 m <sup>2</sup>
ZIMMER	16,37 m <sup>2</sup>
GANG	7,02 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	2,89 m <sup>2</sup>
WC	1,08 m <sup>2</sup>
BAD	4,19 m <sup>2</sup>
BAD	2,43 m <sup>2</sup>
VORRAUM	11,80 m <sup>2</sup>
TERRASSE	11,41 m <sup>2</sup>

NUTZFLÄCHE ca. 146,00 m<sup>2</sup>



Etagengrundriss



**Sie wollen  
Ihre Immobilie  
VERKAUFEN?  
Wir machen das für Sie!**

**Unser Leistungen  
im Überblick:**

**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

**ITH SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND**

**FindMyHome.at  
QUALITÄTSMÄKLER**

**Qualitätsiegel**

**Top Fotos**

**Infrastrukturbericht**

**Wohnungsvideos**

**Home Staging**

**Social Media**

**35 Plattformen**

**3D Grundriss**

**FOLGEN SIE UNS AUF** [f](#) [i](#) [in](#) **WWW.SCHANTL-ITH.AT**

## **Objektbeschreibung**

**Hier oben gibt's mehr als nur frische Luft! Einfach WOW! Ab ins Dachgeschoss und rein ins neue Leben! 4 Zimmer + Alles auf einer Ebene + Lift direkt ins Penthouse + Hochwertige Ausstattung! Jetzt zugreifen!**

**Hier werden Wohnträume wahr - Traumprojekt in 1030 Wien! Profitieren Sie von toller Architektur, geschmackvoller Ausführung, verlässlich guter Qualität und perfekter Planung!**

**Ihre Wohnungssuche hat ein Ende! Hier entstehen 14 Wohnräume für Sie - 11 hochwertig sanierte Altbauwohnungen mit teilweise Terrasse/Balkon/Loggia und 3 stilische Wohnungen im neu ausgebauten Dachgeschoss mit Terrassen.**

**TOP 14 (2.Dachgeschoss):**

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und bietet den Vorteil, dass alle Räume auf einer Ebene zu finden sind. Entweder Sie betreten den Wohntraum über das Stiegenhaus oder aber Sie fahren direkt mit dem Lift in Ihr neues Domizil! Die 146m<sup>2</sup> teilen sich in einen Vorräumbereich, einen praktischen Abstellraum, ein separates WC mit Handwaschbecken, einen großen und lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich mit Zugang zur hofseitigen Terrasse, 3 getrennt begehbarer Schlafzimmer sowie 2 Badezimmer mit Dusche bzw. Badewanne.

Highlights: Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, Klimageräte, Sonnenschutz, hochwertiger Eichen-Parkett, Sicherheitstüren WK3, rundum saniertes Altbauhaus

Wohnfläche: ca. 144,40m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 11,41m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 1.249.000.-

Geplante Fertigstellung des Gesamtprojektes: Anfang 2026 laut Auskunft des Bauträgers

Betriebskosten: Diese werden erst von der Hausverwaltung festgesetzt und nachgereicht. Die Schätzung liegt bei ca. 2.-/m<sup>2</sup>.

**Der Verkauf der Wohnungen erfolgt nach dem Bauträgervertragsgesetz (BTVG).**

**Folgende Wohnungen haben bereits glückliche neue Eigentümer: TOP 11, TOP 12, TOP 13, TOP 5, TOP 9, TOP 7, TOP 3, TOP 10, TOP 6, TOP 8**

### **[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

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 <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap