Neuer Preis! Einzigartige Eckwohnung im Dachgeschoss!
Rarität in 1070 Wien! Viel Glas + 4 Zimmer +
Atemberaubender Wienblick + Hochwertige Ausstattung +
Beste Lage im Herzen der City!



Objektnummer: 289598

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Burggasse Art: Wohnung Österreich

PLZ/Ort: 1070 Wien, Neubau

Baujahr: 2024

Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:137,82 m²Nutzfläche:159,50 m²

Nutzfläche: 159,8
Zimmer: 4
Bäder: 2

WC: 3
Terrassen: 2

Heizwärmebedarf: B 32,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** A+ 0,65

Kaufpreis: 1.990.000,00 €

Kaufpreis / m²: 12.476,49 €

Provisionsangabe:

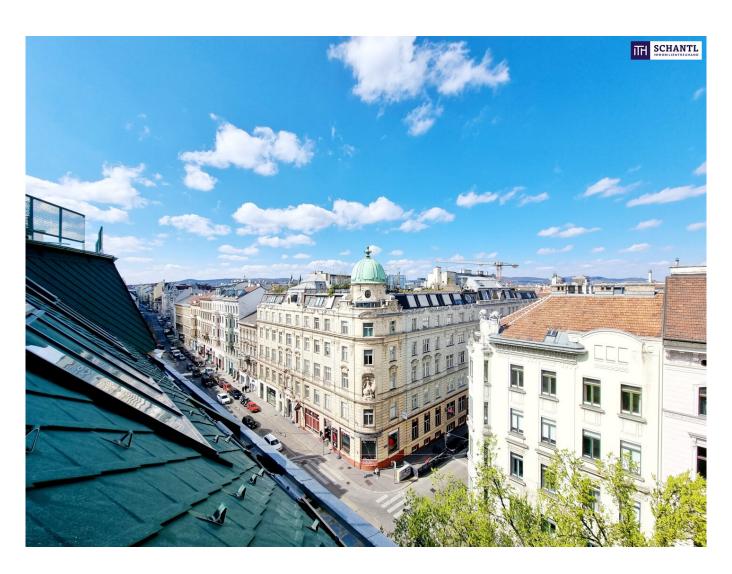
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



# Samir Agha-Schantl

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH Passauer Platz 6



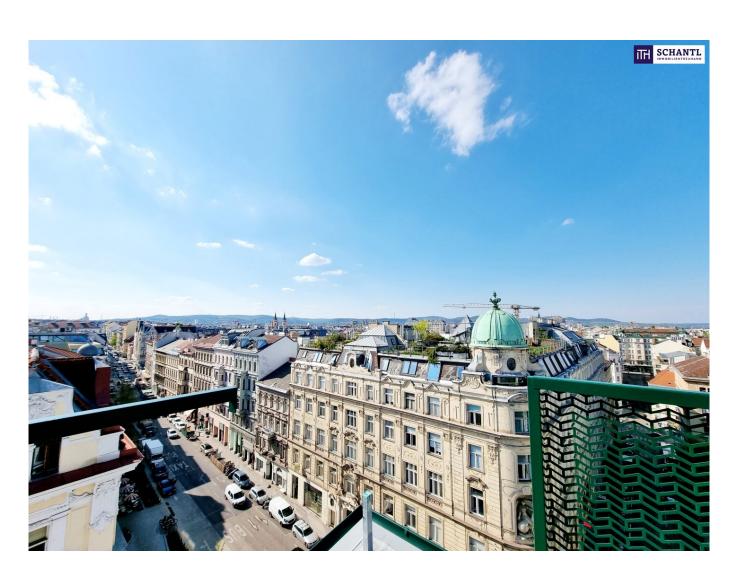












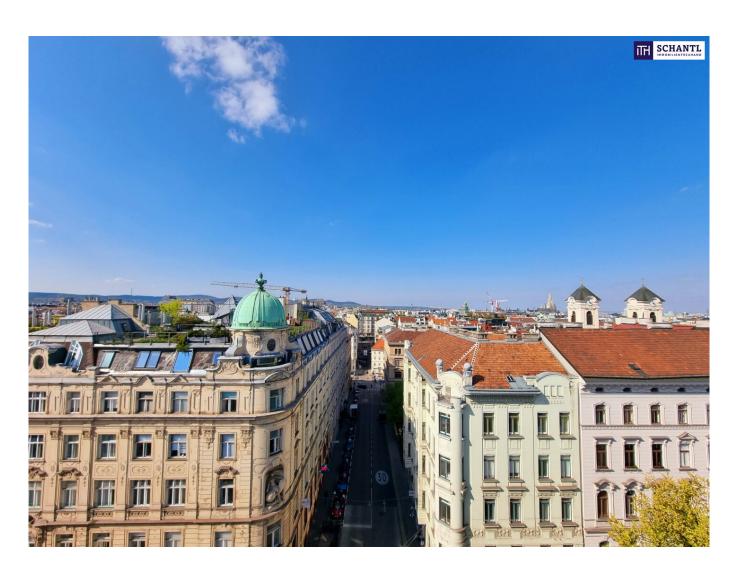






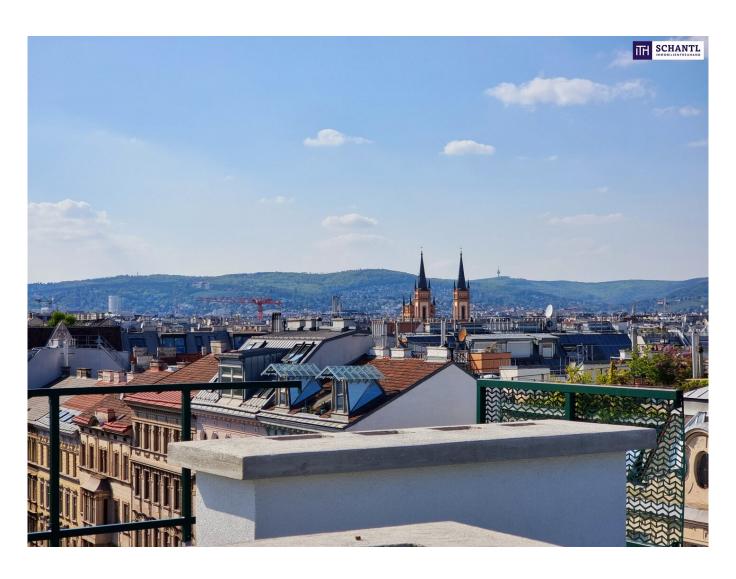














# 1070 Wien Burggasse 43-45

TOP 16 1. UND 2. DACHGESCHOSS

| DACHGESCHOSS | 1 | 18,45 m² | 14,75 m² | 21MMER | 14,75 m² | 21MMER | 24,00 m² | BAD+WC | 8,82 m² | BAD | 8,58 m² | WC | 1,76 m² | ARR | 3,22 m² | TERRASSE | 7,50 m² |

 DACHGESCHOSS 2

 WOHNKÜCHE
 43,30 m²

 TERRASSE
 8,88 m²

 LOGGIA
 13,31 m²

begehbares Flachdach 53,44 m²

 NUTZFLÄCHE ca.
 137,82 m²

 TERASSE
 16,38 m²

 LOGGIA
 13,31 m²

 begehbares
 Flachdach

 Flachdach
 53,44 m²







begehbares Flachdach



# **Objektbeschreibung**

### Geht nicht, gibt's nicht!

Hier haben wir ein TOP-Projekt für Sie! Verwirklichen Sie Ihren Traum nach der eigenen Wohnung in Wiener Bestlage bzw. investieren Sie werthaltig und mit ausgezeichneter Zukunftsperspektive!

Ganz in der Nähe vom Spittelberg im Herzen Wiens, entstehen 4 atemberaubende Wohnungen im neu ausgebauten Dachgeschoss mit Terrassen/Balkonen, hochwertiger Ausstattung und allem was das Herz begehrt! 3 hausinterne Garagenplätze stehen zusätzlich zum Verkauf und versüßen dieses attraktive Angebot!

#### TOP 16:

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich auf der 1. Ebene in einen geräumigen Vorraum mit viel Platz für eine Garderobe und ein gemütliches Heimkommen, ein separates WC mit Handwaschbecken, ein großes Badezimmer mit Walk-In Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss, 2 getrennte begehbare Schlafzimmer, einen praktischen Abstellraum sowie ein supergroßes Master Bedroom mit Zugang zu einer Terrasse und dem stylischen, großen Badezimmer mit Walk-In Dusche, WC und einer Sauna als Highlight.

Der Sonne entgegen erreichen Sie dann über eine stylische Holztreppe die 2.Ebene auf welcher sich ein atemberaubender Wohn-Essbereich mit Zugang zur hofseitigen Terrasse und Loggia befindet.

Kein Fernseher mehr! Von Ihrem neuen Wohnzimmer Ihrer Eckwohnung erwartet Sie ein traumhafter Blick über die Dächer und Wien... Ihre Besucher werden staunen!

Ihre knapp 23m² große Terrasse ist in den Sonnenmonaten sicherlich eine gelungene Vergrößerung des Wohnbereichs. Ein weiteres Highlight ist das atemberaubende, begehbare Flachdach mit Blick über Wien! Genießen Sie die Sonnenaufgänge und Sonnenuntergänge, die grandiosen Silvester-Feuerwerke oder einfach nur das neue Lebensgefühl!

Highlights: Klimageräte, Sicherheitstüren WK3, Hochwertiger Parkettboden, Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, Luftwärmepumpen uvm.

Wohnfläche: ca. 137,82m<sup>2</sup> + Terrasse (1.Ebene): ca. 7,5m<sup>2</sup> + Terrasse (2.Ebene): 8,88m<sup>2</sup> + Loggia (2.Ebene): ca. 13,31m<sup>2</sup> + Begehbares Flachdach: ca. 53,44m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 1.990.000.-

Garagenplatz (groß genug auch für einen SUV): € 100.000.- (optional)

Geplante Fertigstellung: Sommer 2026 laut Auskunft des Bauträgers

Betriebskosten: Diese werden erst von der Hausverwaltung festgesetzt und nachgereicht. Die Schätzung liegt bei ca. 2.-/m².

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

#### 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 <500m Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <250m Kindergarten <750m Universität <500m Höhere Schule <750m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <250m Bäckerei <250m Einkaufszentrum <500m

## Sonstige

Geldautomat <250m Bank <500m Post <500m Polizei <500m

### Verkehr

Bus <250m U-Bahn <500m Straßenbahn <250m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap