

**Zeit für Luxus - Ihre Nachbarn werden Sie beneiden!  
Wohnen mit WOW-Effekt in 1040 Wien + 6 geräumige  
Zimmer + Riesige Terrasse!**



**Objektnummer: 289591**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiedner Hauptstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien,Wieden
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	189,88 m²
Nutzfläche:	208,51 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	1,50 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	2.329.000,00 €
Kaufpreis / m²:	11.169,73 €
Provisionsangabe:	

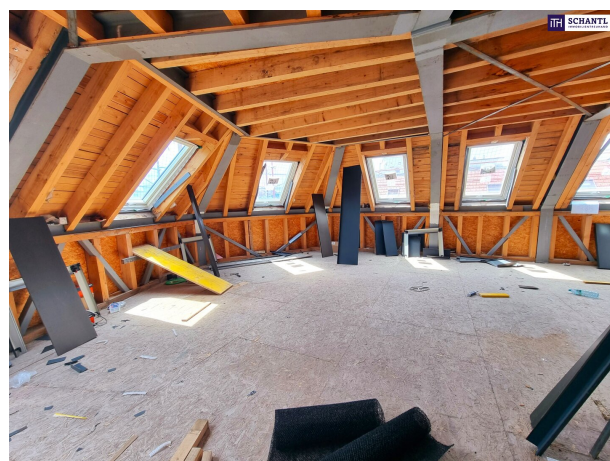
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

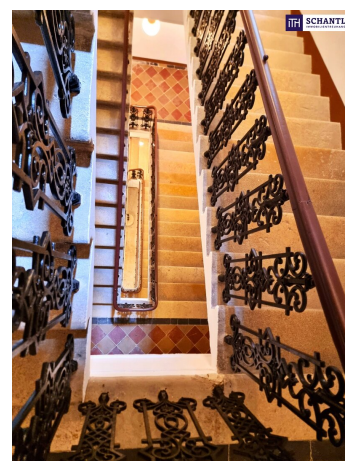
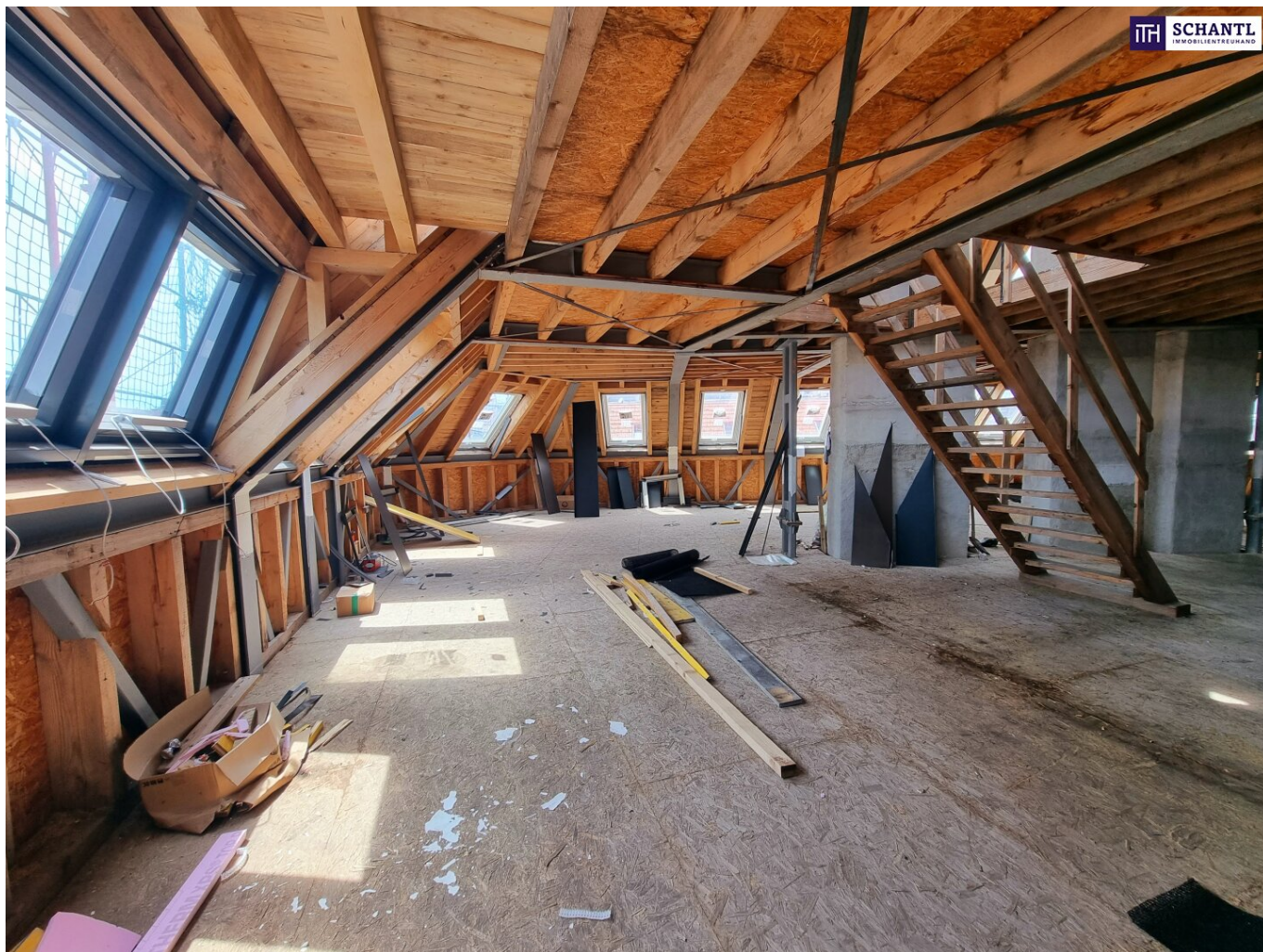


**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH



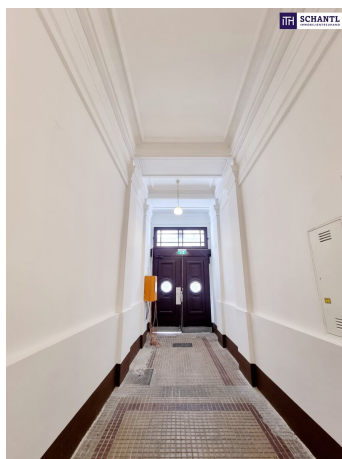












**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

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

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungsvideos

Infrastrukturbericht

Top Photos

FOLGEN SIE UNS AUF

**WWW.SCHANTL-ITH.AT**

**TOP 26**

1. UND 2. DACHGESCHOSS

VORRAUM	10,60 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	45,29 m <sup>2</sup>
ZIMMER	15,00 m <sup>2</sup>
ZIMMER	12,15 m <sup>2</sup>
ZIMMER	14,33 m <sup>2</sup>
ZIMMER	15,05 m <sup>2</sup>
DUSCHE	3,75 m <sup>2</sup>
DUSCHE + WC	6,59 m <sup>2</sup>
WC	1,47 m <sup>2</sup>
ABS. RAUM 1.DG	3,97 m <sup>2</sup>
VR. + KÜ. 2.DG	48,75 m <sup>2</sup>
WC 2. DG	7,06 m <sup>2</sup>
AR 2. DG	5,67 m <sup>2</sup>
TERRASSE 2.DG	24,04 m <sup>2</sup>
LOGGIA 2.DG	13,22 m <sup>2</sup>

NUTZFLÄCHE ca. 189,88 m<sup>2</sup>



2. DG

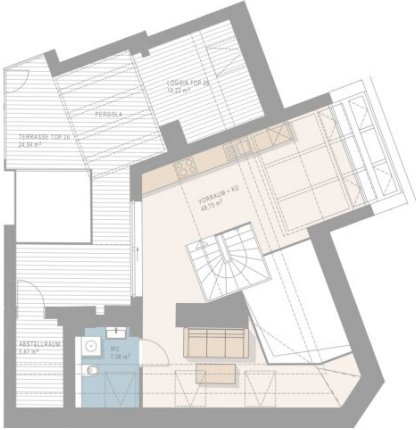


1. DG

Etagengrundrisse



1. DG



2. DG



0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m 6 m 7 m 8 m 9 m 10 m



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  
IMMOBILIENTREUHAND



Qualitätssiegel



Top Fotos



Infrastrukturbericht



Wohnungsvideos



Home Staging



Social Media



35 Plattformen



3D Grundriss

FOLGEN SIE UNS AUF



**WWW.SCHANTL-ITH.AT**



## Objektbeschreibung

**Zeit für Luxus - Ihre Nachbarn werden Sie beneiden! Wohnen mit WOW-Effekt in 1040 Wien + 6 geräumige Zimmer + Riesige Terrasse + Wohlfühlen garantiert! Gönnen Sie sich das!**

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

**Ihre Wohnungssuche hat ein Ende!**

**Hier entstehen 10 attraktive Wohnträume - alle mit Balkon/Terrasse/Loggia und perfekter Raumaufteilung!**

TOP 26 (2.Dachgeschoss):

WOW!!

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich auf der 1.Ebene in einen großzügigen Vorraum mit Staufläche, ein separates WC mit Fenster und Handwaschbecken für Gäste, 2 stylische Badezimmer mit Walk-In Dusche, einem WC und Waschmaschinenanschluss, 4 getrennt begehbare und geräumige Schlafzimmer sowie ein Wohn-Esszimmer mit WOW-Effekt und viel Licht.

Auf der 2.Ebene erwartet Sie ein praktisches 3. WC mit Waschmaschinenanschluss und ein weiterer Wohn- oder Küchenbereich mit Zugang zur hofseitigen Riesenterrasse mit insgesamt ca. 37m<sup>2</sup>. An windigen oder regnerischen Tagen können Sie die Freifläche ideal auf der ca. 13m<sup>2</sup> großen Loggia genießen. Sehr praktisch ist auch der Outdoor-Abstellraum mit viel Stauraum für alle Terrassenutensilien.

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

Wohnfläche: ca. 189,88m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 24,04m<sup>2</sup> + Loggia: ca. 13,22m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Kaufpreis: € 2.329.000.-

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 Bau trägerv ertragsgesetz (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 <750m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m



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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap