

**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 Immobilientreuhand 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 m ²
Nutzfläche:	208,51 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	1,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	2.329.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	11.169,73 €
Provisionsangabe:	

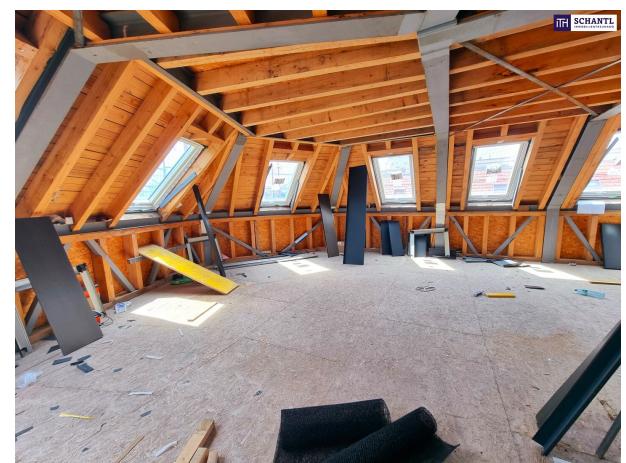
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

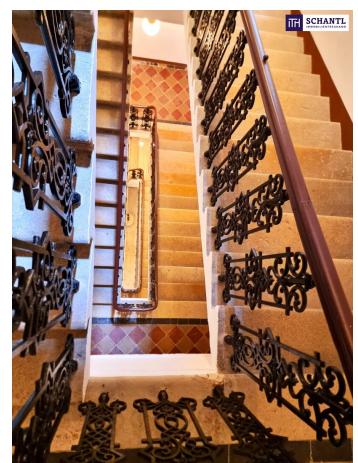
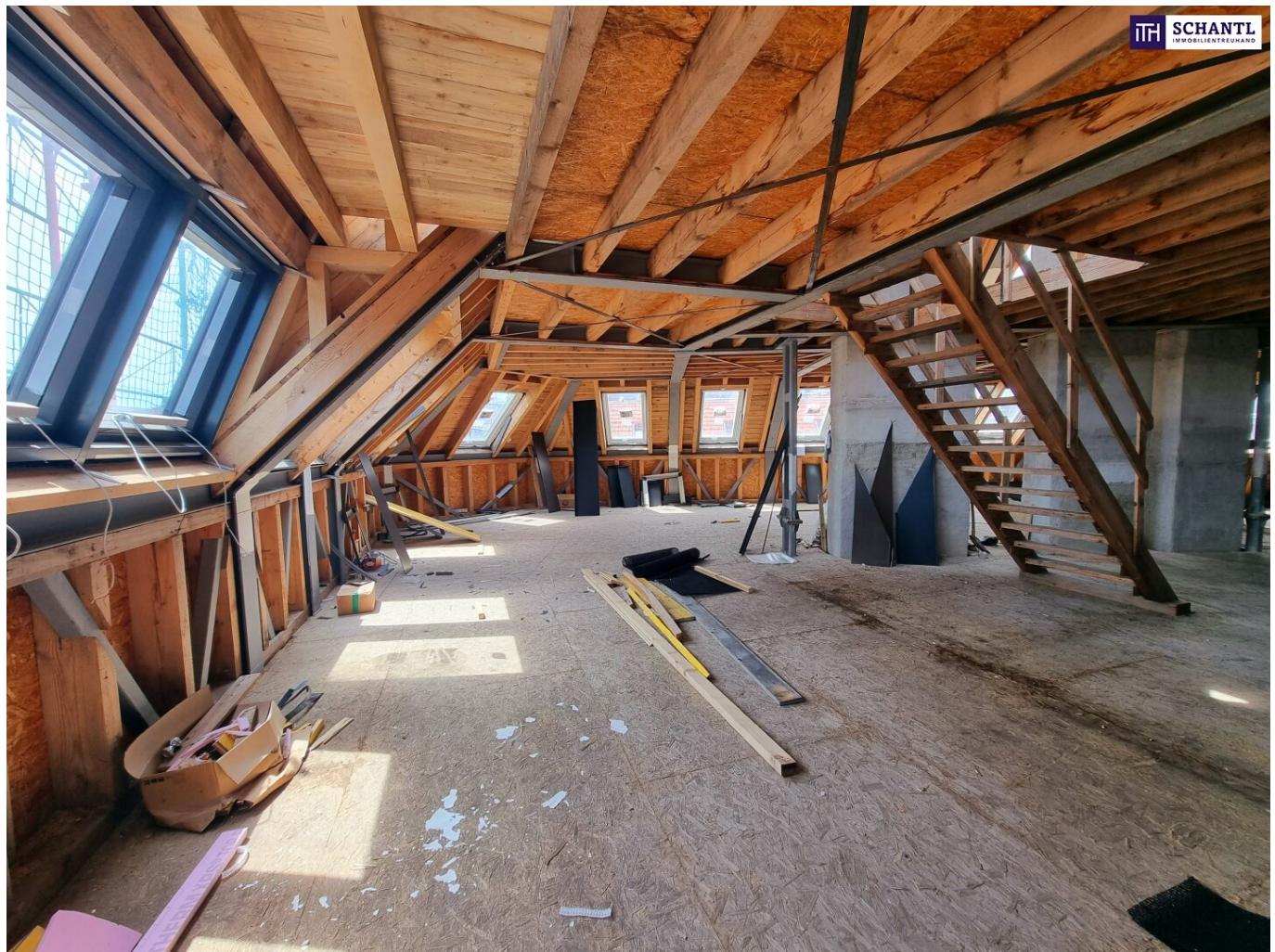
Ihr Ansprechpartner



Samir Agha-Schantl

Schantl ITH Immobilientreuhand 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 7a, 8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
M: office@schantl-ith.at

3D Grundriss
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungsvideos
Qualitätsseiegel
Top Fotos
Infrastrukturbereich

FOLGEN SIE UNS AUF WWW.SCHANTL-ITH.AT

TOP 26

1. UND 2. DACHGESCHOSS

VORRAUM	10,80 m ²
WOHNKÜCHE	45,29 m ²
ZIMMER	15,00 m ²
ZIMMER	12,15 m ²
ZIMMER	14,33 m ²
ZIMMER	15,05 m ²
DUSCHE	3,75 m ²
DUSCHE + WC	6,59 m ²
WC	1,47 m ²
ABS.RAUM 1.DG	3,97 m ²
VR. + KÜ. 2.DG	48,75 m ²
WC 2. DG	7,06 m ²
AR 2. DG	5,67 m ²
TERRASSE 2.DG	24,04 m ²
LOGGIA 2.DG	13,22 m ²

NUTZFLÄCHE ca. 189,88 m²



2. DG

1. DG

Etagengrundrisse



1. DG

2. DG

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



**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 Fotos

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



Qualitätssiegel

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 Wohnräume - alle mit Balkon/Terrasse/Loggia und perfekter Raumauflistung!

TOP 26 (2.Dachgeschoss):

WOW!!

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich auf der 1.Ebene in einen großzügigen Vorräum mit Staufläche, ein separates WC mit Fenster und Handwaschbecken für Gäste, 2 stylische Badezimmer mit Walk-In Dusche, einem WC und Waschmaschinenanschluss, 4 getrennt begehbarer 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. 37m². An windigen oder regnerischen Tagen können Sie die Freifläche ideal auf der ca. 13m² 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. 189,88m² + Terrasse: ca. 24,04m² + Loggia: ca. 13,22m² + 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 Bauträgervertragsgesetz (BTVG).

www.schantl-ith.at

Bei konkrem 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