

**TOP Kleinwohnung mit Loggia in 1040 Wien - Neuer Preis!  
Neubau + Erstbezug + Super Lage + Beste Infrastruktur +  
Hochwertige Materialien! Jetzt zugreifen!**



**Objektnummer: 289588**

**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:	47,56 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	49,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 32,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	529.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	10.686,87 €
Provisionsangabe:	

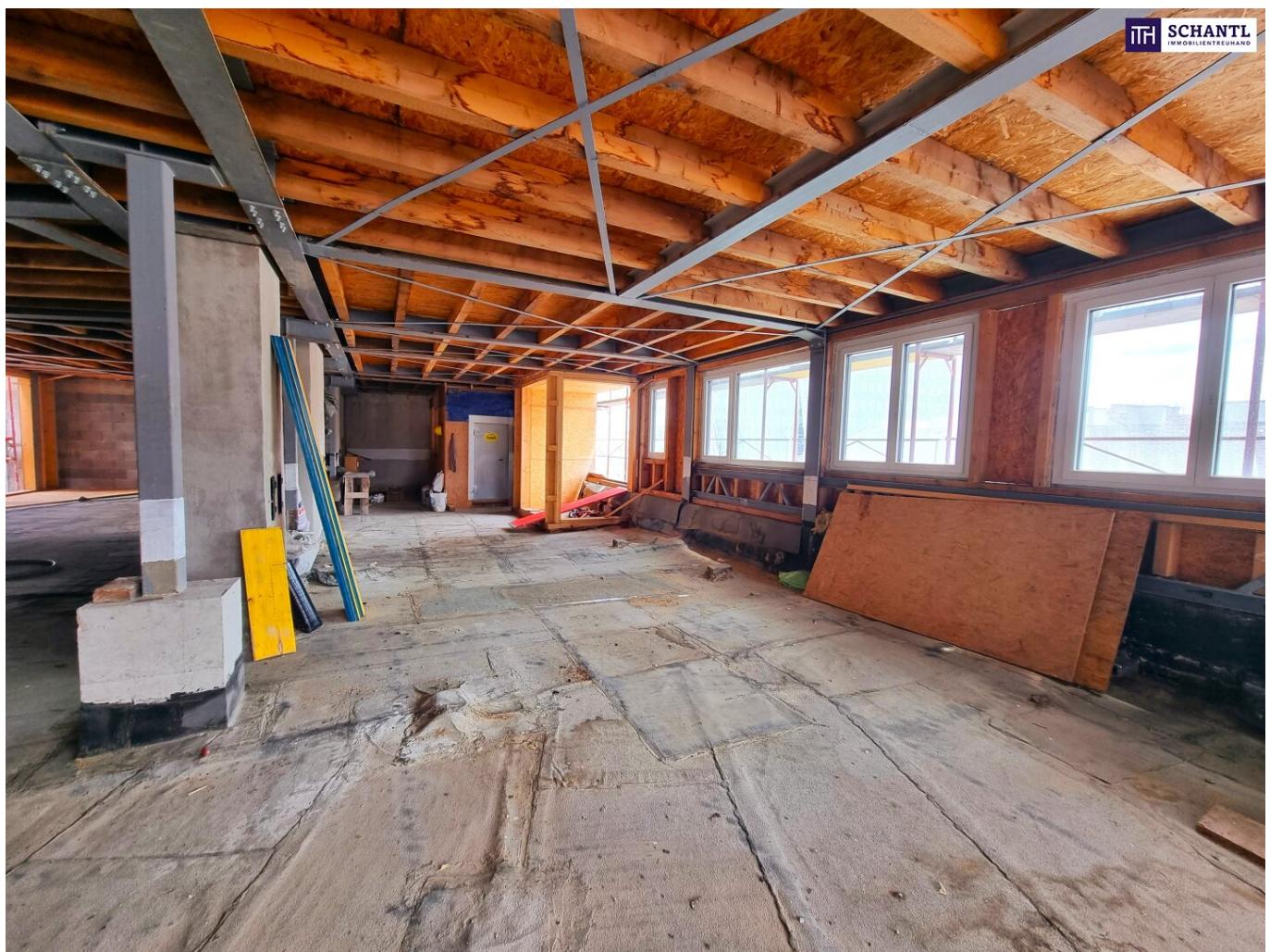
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

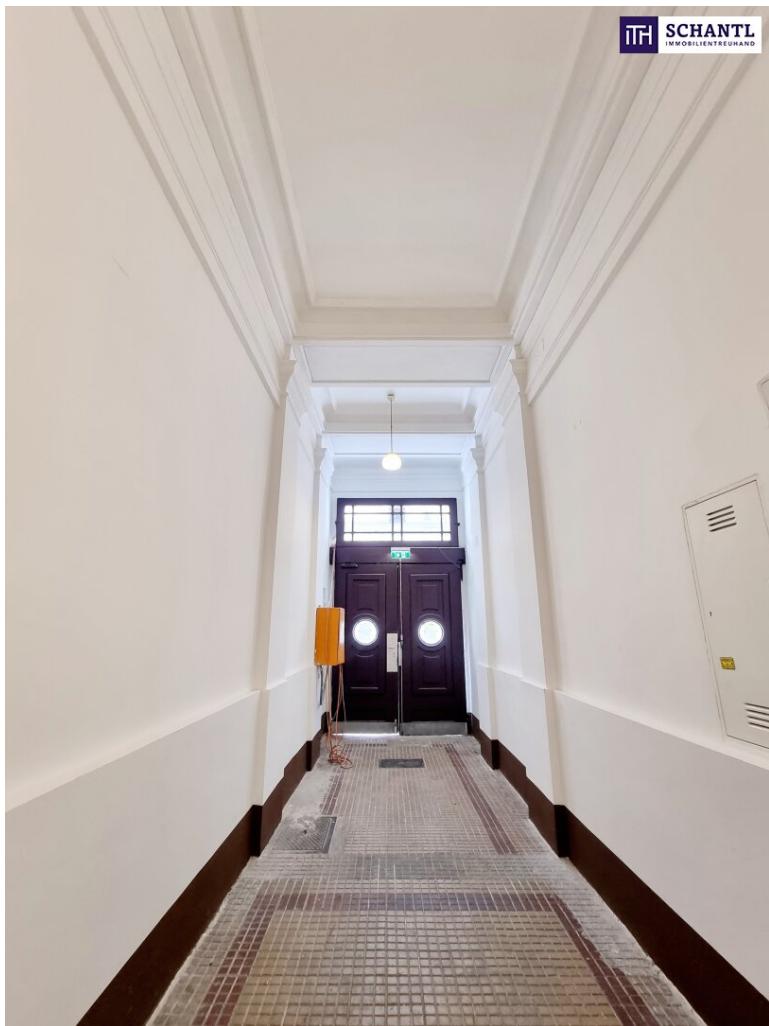
## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6





**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  
QUALITÄT<sup>3</sup>  
MAKLER

Qualitätsiegel

Top Fotos

Infrastrukturbericht

Wohnungsvideos

Home Staging

Social Media

35 Plattformen

3D Grundriss

**FOLGEN SIE UNS AUF** **WWW.SCHANTL-ITH.AT**

**TOP 20**

4. OBERGESCHOSS

VORRAUM 5,91 m<sup>2</sup>  
WOHNKÜCHE 21,33 m<sup>2</sup>  
ZIMMER 14,04 m<sup>2</sup>  
DUSCHE + WC 6,01 m<sup>2</sup>

LOGGIA 3,87 m<sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE 47,29 m<sup>2</sup>



Etagengrundriss



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

**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**

**TOP Kleinwohnung mit Loggia in 1040 Wien - Neuer Preis! Neubau + Erstbezug + Super Lage + Beste Infrastruktur + Hochwertige Materialien! Jetzt zugreifen!**

**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 Raumaufteilung!**

**TOP 20 (1.Dachgeschoss):**

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern, bietet viel Platz auf wenigen Quadratmetern und teilt sich in einen geräumigen Vorräum, ein stylisches Badezimmer mit großer Walk-In Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss, ein Schlafzimmer, sowie ein großes Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Loggia.

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

Wohnfläche: ca. 47,56m<sup>2</sup> + Loggia: ca. 3,87m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Kaufpreis: € 529.000.-

Geplante Fertigstellung: Sommer 2026 laut Auskunft des Bauträgers

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

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

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