

**Terrassentraum - Neuer Preis! Besser geht's nicht in 1040 Wien! Super Lage + Perfekte Raumauflteilung + Ideale Infrastruktur + Geschmackvolles Design! Jetzt zugreifen!**



**Objektnummer: 289587**

**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:	98,83 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	125,25 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 32,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	1.269.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	10.131,74 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

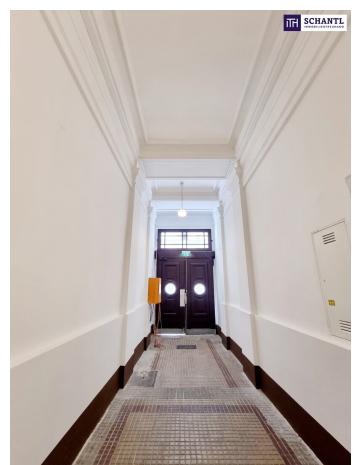
Passauer Platz 6  
1010 Wien

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



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungsvideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos

**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



Qualitätssiegel

FOLGEN SIE UNS AUF



**WWW.SCHANTL-ITH.AT**

**TOP 27**

1. UND 2. DACHGESCHOSS

VORRAUM	5,16 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	36,26 m <sup>2</sup>
ZIMMER	14,19 m <sup>2</sup>
ZIMMER	16,40 m <sup>2</sup>
DUSCHE	5,22 m <sup>2</sup>
DUSCHE	5,78 m <sup>2</sup>
WC	1,56 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	3,63 m <sup>2</sup>
VR. + KÜ. 2.DG	10,89 m <sup>2</sup>
TERRASSE 2.DG	52,83 m <sup>2</sup>
NUTZFLÄCHE ca.	98,83 m <sup>2</sup>



Etagengrundrisse



1. OG



2. OG

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

FindMyHome.at  
QUALITÄT<sup>3</sup> MAKLER



Qualitätssiegel

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)

# Objektbeschreibung

**Terrassentraum - Neuer Preis! Besser geht's nicht in 1040 Wien! Super Lage + Perfekte Raumaufteilung + Ideale Infrastruktur + Geschmackvolles Design! 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 27 (2.Dachgeschoss):**

**WOW - Terrassentraum!**

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich auf der 1.Ebene in einen geräumigen Vorräum mit Platz für eine Garderobe, ein separates WC mit Fenster und Handwaschbecken, 2 stylische Badezimmer - eines davon mit Fenster - mit Walk-In Dusche und Waschmaschinenanschluss, einen praktischen Abstellraum, 2 getrennt begehbarer Schlafzimmer sowie ein Wohn-Esszimmer mit Zugang zur 2.Ebene.

Auf der 2.Ebene befindet sich ein weiterer Wohnraum mit Zugang zur Mega-Terrasse mit ca. 53m<sup>2</sup>. Hier lässt es sich leben!

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

Wohnfläche: ca. 98,83m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 52,83m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Kaufpreis: € 1.269.000.-

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).**

**[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 <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