# Neuer Preis! Diese Wieden werden Sie lieben! 3-Zimmer Wohnung im Neubau + Hofseitiger West-Balkon + Geschmackvolle Ausstattung + Beste Infrastruktur in 1040 Wien!



**Objektnummer: 289584**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

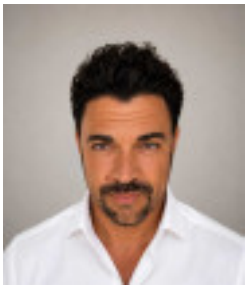
## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Wiedner Hauptstraße |
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1040 Wien,Wieden |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 76,31 m² |
| **Nutzfläche:** | 84,58 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 1,50 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 32,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,82 |
| **Kaufpreis:** | 849.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 10.037,83 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

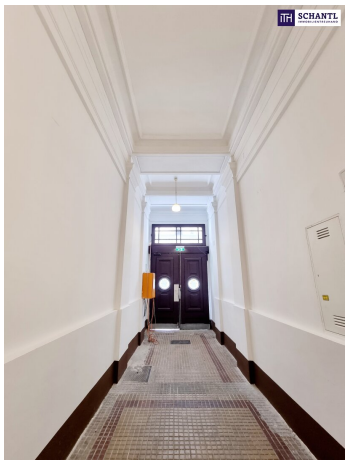
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
















Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unser Leistungen im Überblick:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
3D Grundriss
Qualitätssiegel
Top Fotos
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungsvideos
Infrastrukturbericht
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
FOLGEN SIE UNS AUF
WWW.SCHANTL-ITH.AT

1040 Wien
Wiedner Hauptstraße 70

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

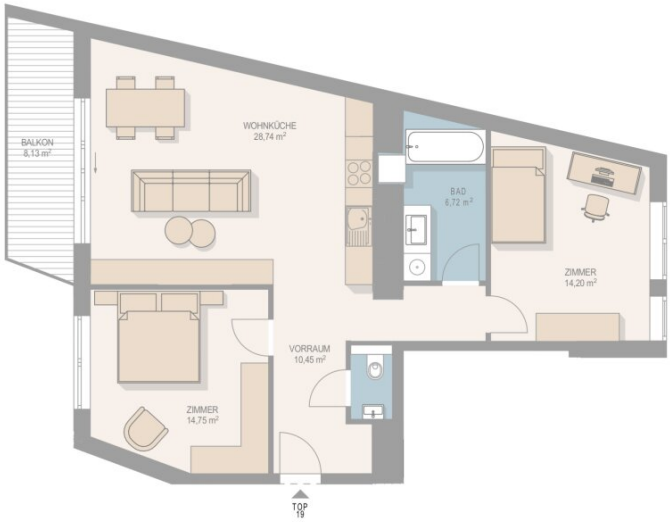
## TOP 19

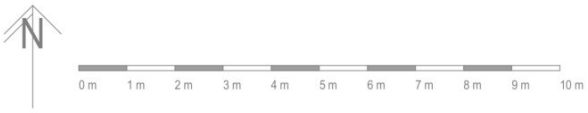
4. OBERGESCHOSS

| | |
|---|---|
| VORRAUM | 10,45 m² |
| WOHNKÜCHE | 28,74 m² |
| ZIMMER | 14,20 m² |
| ZIMMER | 14,75 m² |
| BAD | 6,72 m² |
| WC | 1,45 m² |
| BALKON | 8,13 m² |
| **WOHNFLÄCHE** | **76,31 m²** |



Etagengrundriss




Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unser Leistungen im Überblick:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Qualitätssiegel
Top Fotos
Infrastrukturbericht
Wohnungsvideos
Home Staging
Social Media
35 Plattformen
3D Grundriss
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
FOLGEN SIE UNS AUF
WWW.SCHANTL-ITH.AT

# Objektbeschreibung

**Neuer Preis! Diese Wieden werden Sie lieben! 3-Zimmer Wohnung im Neubau + Hofseitiger West-Balkon + Geschmackvolle Ausstattung + Beste Infrastruktur in 1040 Wien!**

**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 im neu ausgebauten Dachgeschoss - alle mit Balkon/Terrasse/Loggia und perfekter Raumaufteilung!**

TOP 19 (1.Dachgeschoss):

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen geräumigen Vorraum, ein separates WC mit Handwaschbecken, 2 getrennt begehbare Schlafzimmer, ein stylisches Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, sowie ein großzügiges Wohn-Esszimmer mit Zugang zum hofseitigen West-Balkon.

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

Wohnfläche: ca. 76,31m² + Balkon: ca. 8,13m² + Kellerabteil

Kaufpreis: € 849.000.-

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 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