

**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 Immobilienreuehand 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.

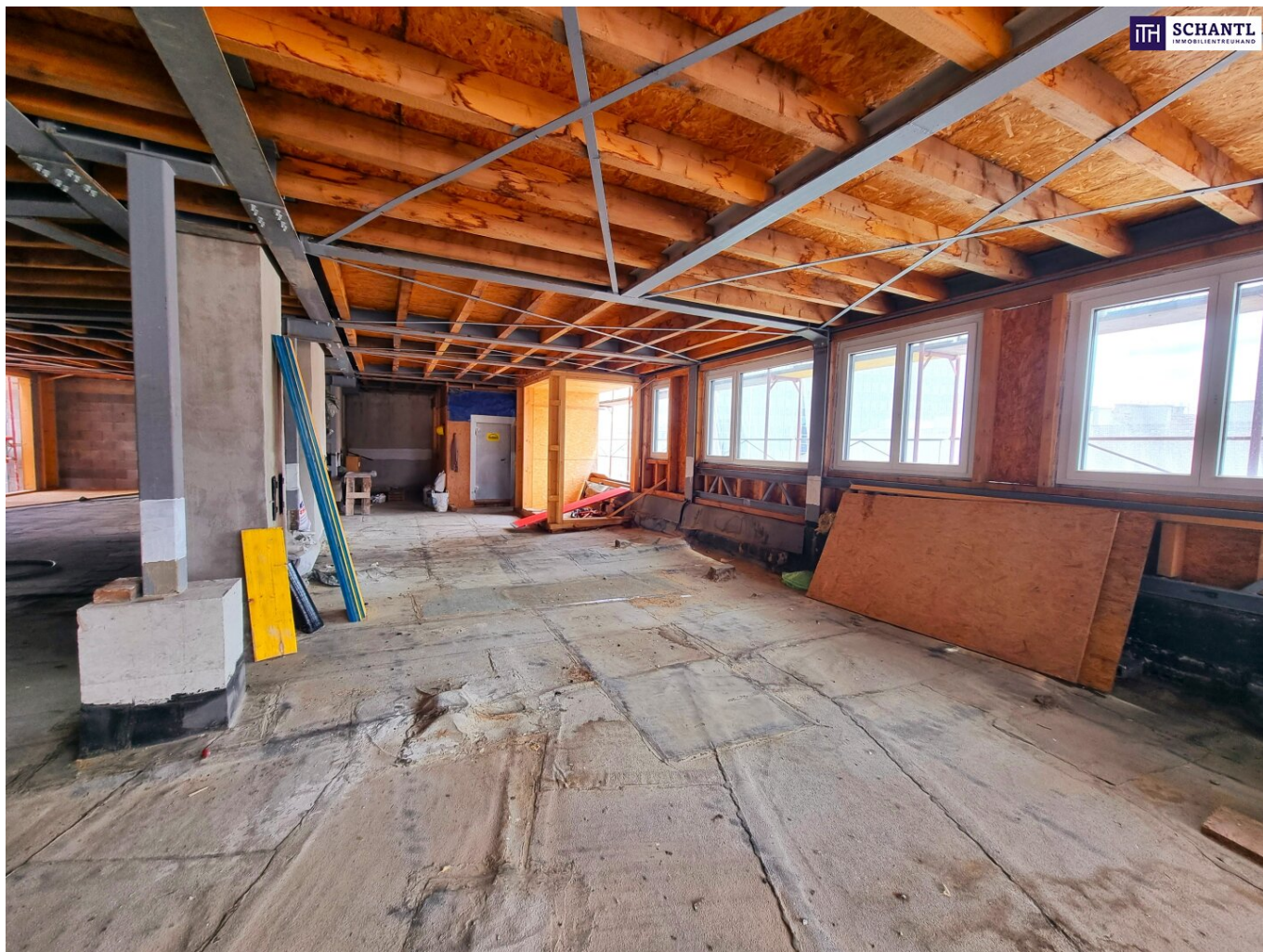
## Ihr Ansprechpartner



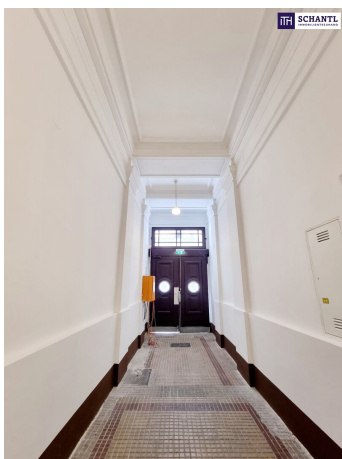
**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH











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

Unser Leistungen im Überblick:

**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

VERTRAUTEN PARTNER

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungsvideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

Qualitätssiegel

**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](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)

1040 Wien  
Wiedner Hauptstraße 70

## TOP 19

4. OBERGESCHOSS

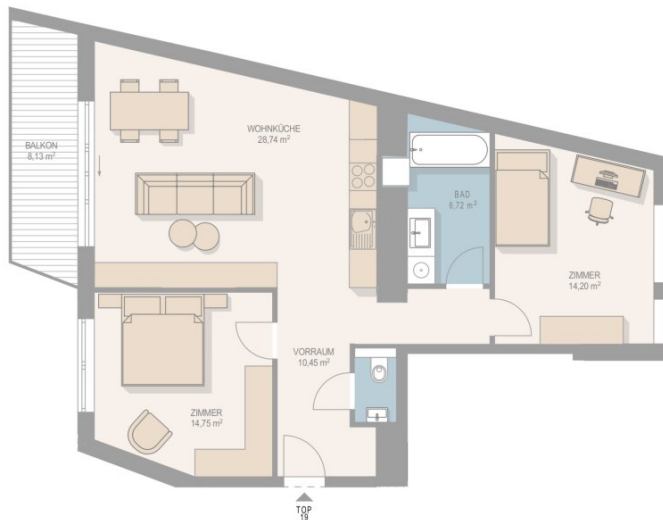
VORRAUM	10,45 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	28,74 m <sup>2</sup>
ZIMMER	14,20 m <sup>2</sup>
ZIMMER	14,75 m <sup>2</sup>
BAD	6,72 m <sup>2</sup>
WC	1,45 m <sup>2</sup>

BALKON 8,13 m<sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE 76,31 m<sup>2</sup>



Etagengrundriss





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

**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. 76,31m<sup>2</sup> + Balkon: ca. 8,13m<sup>2</sup> + 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.-/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