

**Provisionsfrei! Early Bird nutzen! Garten-Glück trifft
Neubau-Chic! WOW - Gartenwohnung mit riesigem Garten
und Terrasse! 3 Zimmer + Hochwertige Ausstattung +
Ideale Infrastruktur + Garage + Ein neues Lebebsgefühl!**



Objektnummer: 289945

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Norbert-Krebs-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,42 m ²
Nutzfläche:	131,60 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	205,54 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	561.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.262,92 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

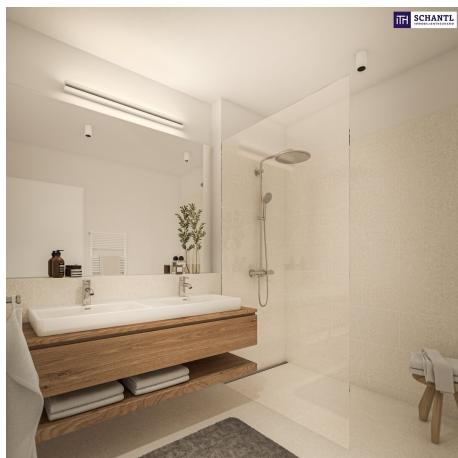
Ihr Ansprechpartner



Samir Agha-Schantl









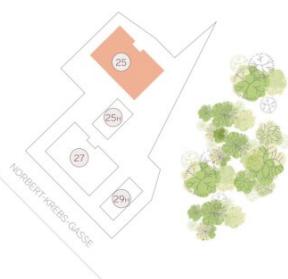
AVORIS

Norbert-Krebs-Gasse
1210 Wien

DAS NORBERT

Top 25.01 - EG

85,42 m² Wohnfläche
215,68 m² Freifläche



Gestalterische und technische Änderungen der Grundrisse behält sich der Bauteiger bis zur Baubewilligung bzw. Ausführungsplanung vor. Die dargestellte Möblierung ist ein unverbindlicher Einrichtungsvorschlag und nicht Teil des Kaufobjektes. Grundrissplan nicht zur Maßnahme geeignet. Weitere Details sind aus der aktuellen Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Satz- und Druckfehler vorbehalten.



Urbanes Wohnen im grünen Herzen der Leopoldstadt

Objektbeschreibung

Ein Zuhause, das mehr bietet: Sonne im Garten, Ruhe im Herzen, Zukunft in den Wänden!

Provisionsfrei! EARLY BIRD Preise jetzt nutzen! NEU! Geduld war selten so schön - Ihr Zuhause ab 2027!

Hier wartet ein Neubau-Traumprojekt auf Sie! Perfekt als Anlage als auch für Eigennutzer!

Lebenswert / Grün / Leistbar / Moderner Neubau / Energieeffzient

DAS NORBERT ist mehr als ein Projekt - es ist ein Versprechen: Urbanes Flair, grüne Idylle, höchste Wohn- und Lebensqualität! 21 moderne Wohnungen und 4 Doppelhaushälften für Menschen, die zuhause mehr erwarten als vier Wände. Hier vereinen sich Ruhe, Lage und Zukunft zu einem Wohngefühl das bleibt!

Die Wohnungen fügen sich wie selbstverständlich in Nachbarschaft und Natur ein und schaffen Raum für Menschen, die mehr vom Leben wollen: Singles, Paare, Familien. Ein Zuhause, das nicht nur mit seiner Lage glänzt, sondern auch mit Zukunftssicherheit und Wertbeständigkeit.

Hier gibt es die passende Wohnung für jeden Geschmack, jedes Budget und jede Lebenslage! 21 Wohnungen und 4 Doppelhaushälften mit Größen zwischen 40m² und 120m², 2 bis 5 Zimmer und jede Menge Freiflächen in Form von Terrassen, Balkonen und Gärten.

Hier blüht nicht nur der Garten - hier blüht Ihr Leben auf!

Wohnung TOP 25.01. (EG, Gartenwohnung, Terrasse)

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen geräumigen Vorräum für ein gemütliches Ankommen und Platz für eine Garderobe und Stauraum, ein stylisches Badezimmer mit Walk-In Dusche und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC mit Handwaschbecken, 2 getrennt begehbarer, kuschelige und ruhige Schlafzimmer mit Zugang zum Traumgarten, sowie das Herzstück der Wohnung, das großzügige Wohn-Esszimmer mit

Zugang zur Terrasse und den Wohlfühlgarten.

Highlights: Wasser-Wasser Wärmepumpe + Photovoltaik-Anlage / Fußbodenheizung und -Kühlung / Elektrischer Sonnenschutz / Sicherheitstüren / Video-Gegensprechanlage / Eichen-Parkett / Hochwertige Marken-Armaturen / 3-fach isolierte Fenster / Tiefgarage / Pools im Eigengarten behördlich genehmigt (Aufpreis) uvm.

Niedrige monatliche Kosten durch: Wasser-Wasser-Wärmepumpe und Photovoltaikanlage!

Early Bird nutzen! Garten-Glück trifft Neubau-Chic! WOW - Gartenwohnung mit riesigem Garten und Terrasse! 3 Zimmer + Hochwertige Ausstattung + Ideale Infrastruktur + Garage + Ein neues Lebensgefühl!

Wohnfläche: ca. 85,42m² + Terrasse: ca. 10,14m² + Eigengarten: ca. 205,54m² + Kellerabteil

Kaufpreis für Anleger: € 561.000.- netto + 20% USt

Kaufpreis für Eigennutzer: € 620.000.-

Kaufpreis Garage (optional) für Anleger: € 25.500.- netto + 20% USt

Kaufpreis Garage (optional) für Eigennutzer: € 28.000.-

Geplante Fertigstellung laut Auskunft des Bauträgers: Ende 2027

Die Einschätzung der Betriebskosten erfolgt noch seitens der Hausverwaltung und wird nachgereicht, geschätzt werden ca. € 2.-/m².

Worauf warten Sie noch? Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum jetzt!

Gerne senden wir Ihnen auch Unterlagen zu den noch verfügbaren Einheiten zu...

www.schantl-ith.at

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.750m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.250m
Bank <1.500m
Post <1.250m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.750m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.750m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap