

**Mini im Grundbuch, Maxi im Ertrag! Perfekte  
Kleinwohnung im letzten Regelgeschoss! Photovoltaik +  
Wärmepumpe! Loggia + Kompakter Grundriss +  
Energieeffizienz + Perfekte Anbindung und  
Naturerlebnis! Jetzt zurfreier!**



**Objektnummer: 290596**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leopoldigasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	30,06 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	32,08 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	182.569,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.691,05 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

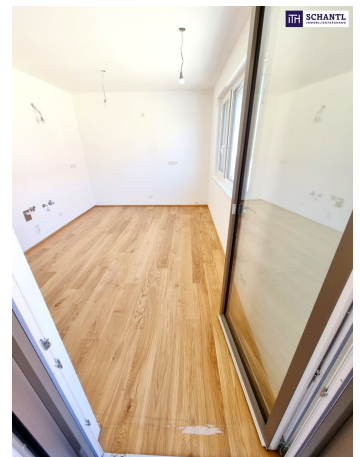
Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T 0043 664 3070009  
H 0043 660 4701793

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



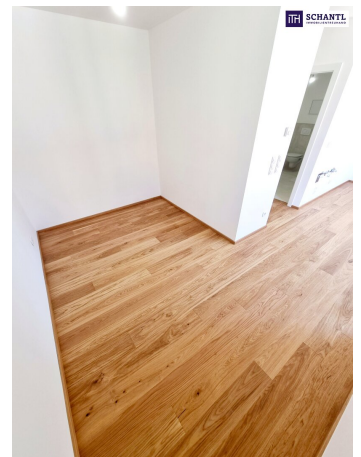
termin zur

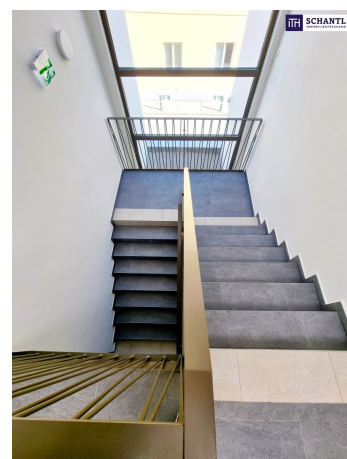




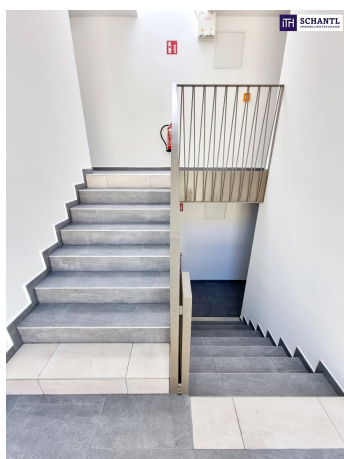


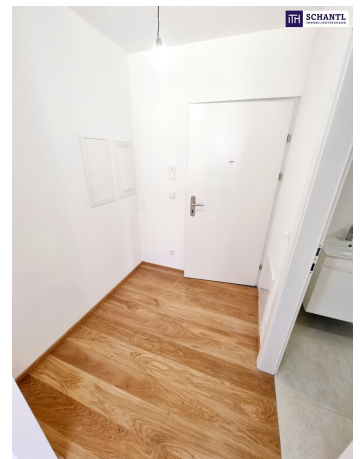








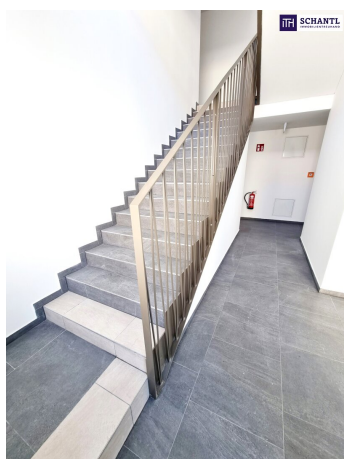




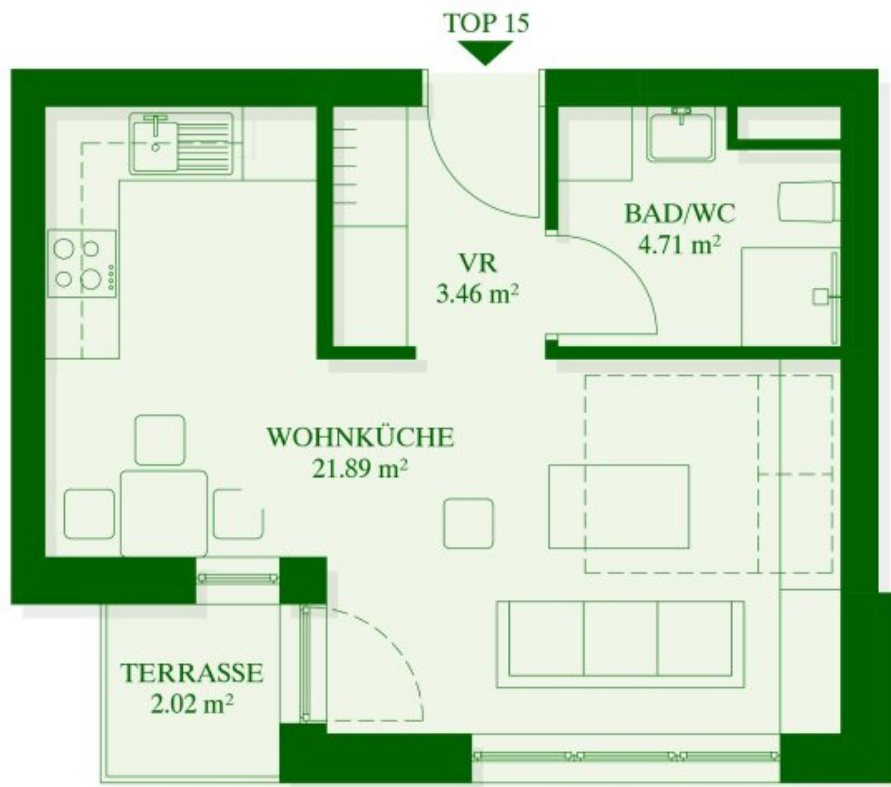












**TOP 15**  
Leopoldigasse 1A, 1230, Wien  
2.OG

Wohnfläche 30.06 m<sup>2</sup>  
Terrasse 2.02 m<sup>2</sup>

1 2 3



## Objektbeschreibung

**Hier wartet ein Neubau-Traumprojekt auf Sie - Optimal geplant + Wohnkomfort in jedem Winkel!**

**Perfekt als Anlage als auch für Eigennutzer!**

**Lebenswert / Grün / Kompakt und Leistbar / Moderner Neubau / Energieeffizient**

**22 ideal geplante Wohnungen mit Größen von ca. 30m<sup>2</sup> bis ca. 50m<sup>2</sup> - alle mit Balkon/Terrasse oder Loggia - werden Sie verzaubern! Hier finden Sie für ein faires Budget und jeden Geschmack die richtige Wohnung!**

**Fertigstellung: Bereits fertiggestellt und bezugsfertig!**

Highlights: Freiflächen bei allen Einheiten + Hochwertige Ausstattung + Fußbodenheizung + **Luftwärmepumpe und Photovoltaik-Anlage** + 3-fach isolierte Fenster + Raffstores + Sicherheitstüren

**Perfekte Kleinwohnung im letzten Regelgeschoss! Photovoltaik + Wärmepumpe! Loggia + Kompakter Grundriss + Energieeffizienz + Perfekte Anbindung und Nahversorgung! Jetzt zugreifen!**

TOP 15 (DG):

Ihre neue Wohnung bietet viel Platz auf wenigen Quadratmetern und teilt sich in einen kleinen Vorraum mit Platz für eine Garderobe, ein großzügiges und schönes Badezimmer mit Walk-In Dusche und WC, ein geräumiges Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Loggia, sowie einen leicht abgeteilten Schlafbereich mit Platz für eine kleine Arbeitsecke.

**Mini im Grundbuch, Maxi im Ertrag**

Wohnfläche: ca. 30,06m<sup>2</sup> + Loggia: ca. 2,02m<sup>2</sup>

Kaufpreis für Anleger: € 182.569.- netto + 20% UST

Kaufpreis für Eigennutzer: € 199.000.-



## **Niedrige monatliche Kosten durch Wärmepumpe + Photovoltaikanlage!**

Bezug: ab sofort

**Folgende Wohnungen wurden bereits erfolgreich verkauft: TOP 18, TOP 22, TOP 14, TOP 5**

Die Einschätzung der Betriebskosten erfolgt noch seitens der Hausverwaltung und wird nachgereicht.

Worauf warten Sie noch? Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum jetzt!

Gerne senden wir Ihnen auch Unterlagen zu den weiteren verfügbaren Einheiten zu, sowie umfassende Vertragsunterlagen...

**[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 Heizung. 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.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

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 <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <2.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <5.250m

Höhere Schule <5.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.750m

Straßenbahn <1.750m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap