

**Stark reduziert! WOW - 2 Balkone! Luftwärmepumpe + Solaranlage! Die perfekte 3-Zimmer Wohnung mit hofseitigem Balkon! Garage + Idealer Grundriss + Tolle Infrastruktur! Jetzt zugreifen!**



**Objektnummer: 290950**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Absberggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,12 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	70,17 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	2,47 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 31,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,54
Kaufpreis:	335.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.774,12 €
Betriebskosten:	131,00 €
USt.:	13,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilien  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T 0043 664 3070009  
H 0043 660 4701793

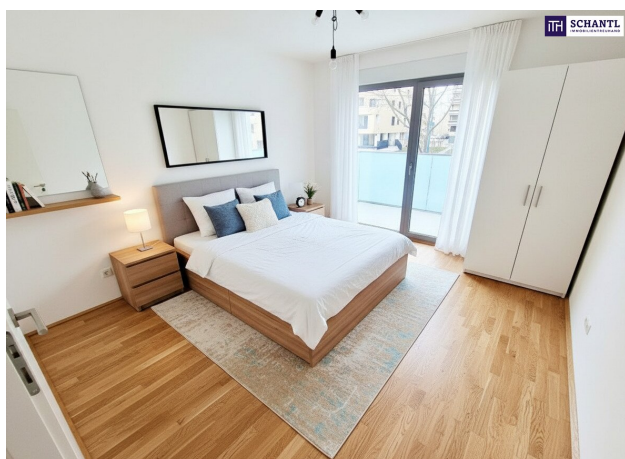
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur

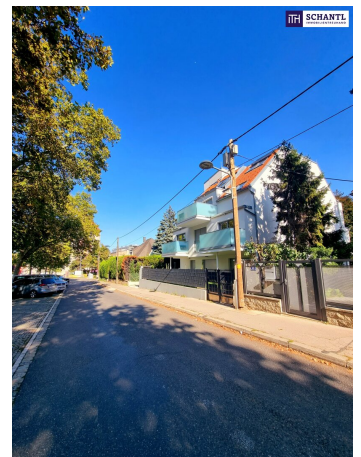
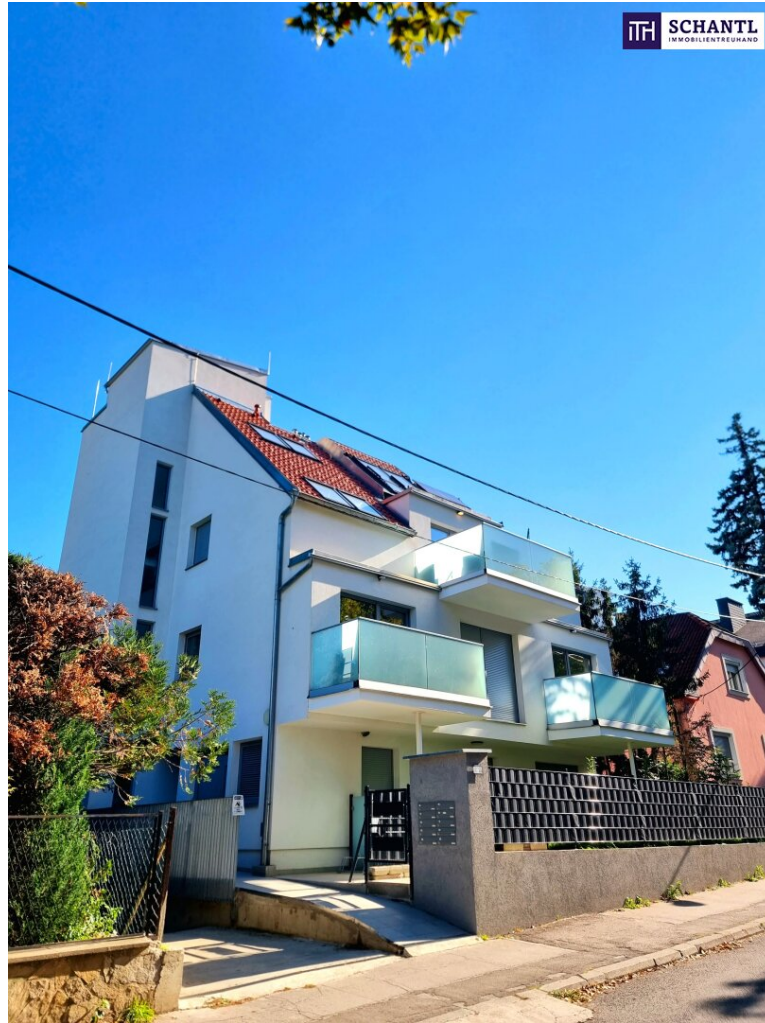






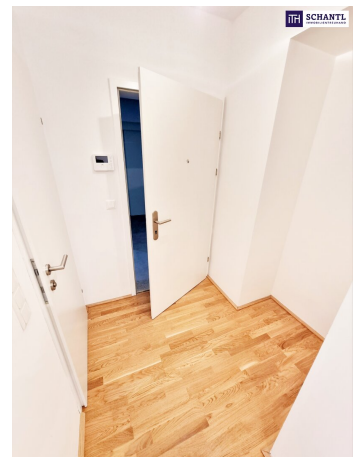










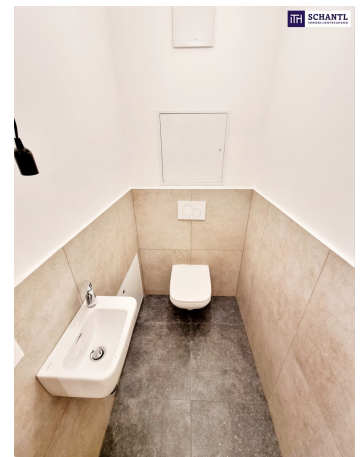


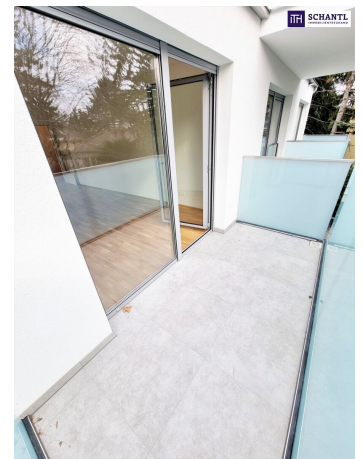




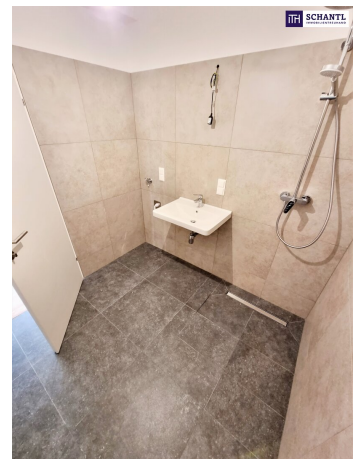


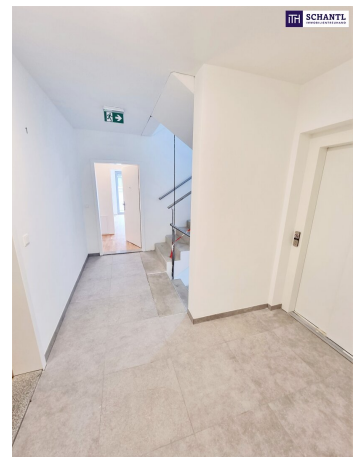




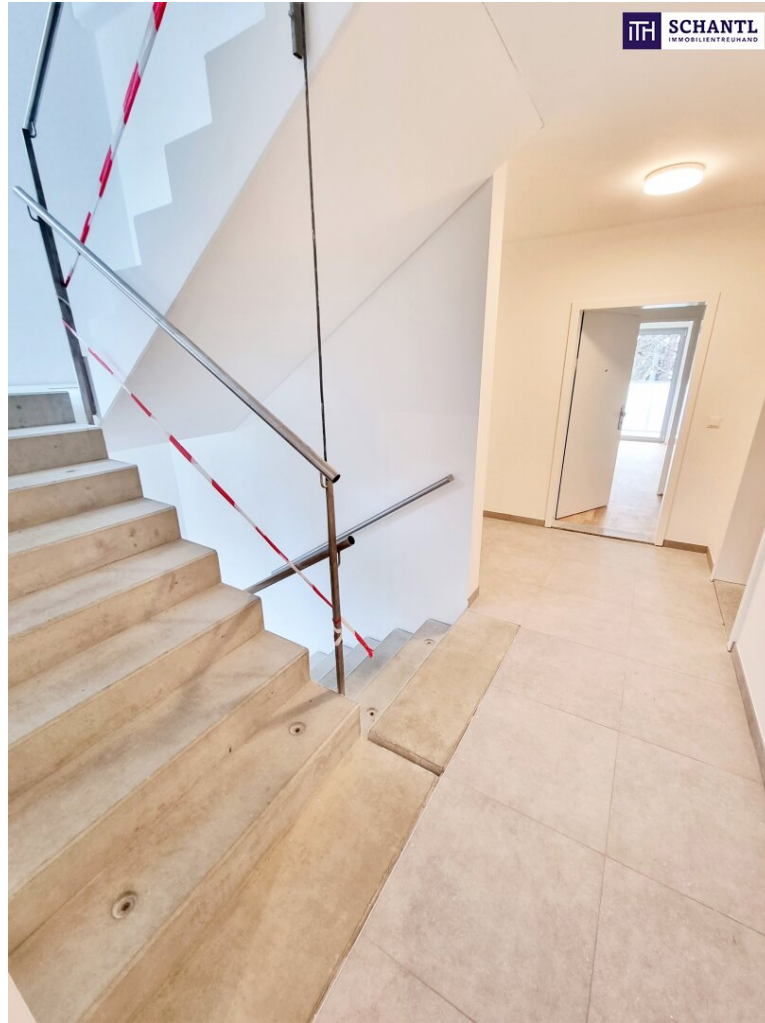












## AC&DC Bauträger

### Absberggasse 41

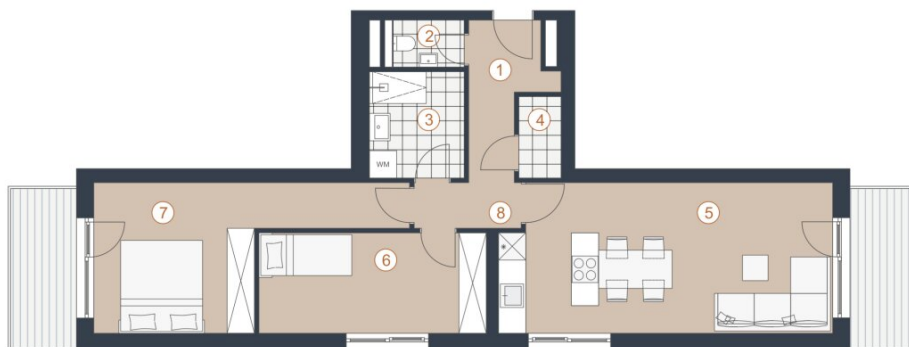
1100 Wien

#### Top 4 • 1. Obergeschoß

<b>Wohnfläche</b>	<b>65,12 m<sup>2</sup></b>
<b>Balkon 1</b>	<b>5,05 m<sup>2</sup></b>
<b>Balkon 2</b>	<b>5,04 m<sup>2</sup></b>

1 Vorraum	2,71 m <sup>2</sup>
2 WC	1,55 m <sup>2</sup>
3 Bad	4,86 m <sup>2</sup>
4 Abstellraum	1,57 m <sup>2</sup>
5 Wohnküche	23,97 m <sup>2</sup>
6 Schlafzimmer	11,00 m <sup>2</sup>
7 Schlafzimmer	15,17 m <sup>2</sup>
8 Flur	4,29 m <sup>2</sup>

#### Übersicht



A4 | M 1:100 0 5

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: März 2023



## Objektbeschreibung

**BESTENS VERSORGT! Luftwärmepumpe + Solaranlage! Hier wurde intelligent geplant und auf erneuerbare Energien gesetzt! TOP-Energiewerte mit A++!**

**WOW! Erleben Sie hier in der Absberggasse ein neues Lebensgefühl! BEREITS FERTIGGESTELLT - Schnell sein!**

**Kaufpreis nochmals reduziert!**

Hier in der ruhigen Seitengasse wurden perfekt geplante Neubauwohnungen errichtet, alle mit Balkon, Terrasse, Loggia oder Garten. Die Wohnungen haben Größen von ca. 31m<sup>2</sup> bis ca. 91m<sup>2</sup> und die Kaufpreise befinden sich in einer Spanne zwischen € 187.000.- bis € 639.000.-. 9 Garagenplätze zum Kaufpreis von € 29.000.- runden das attraktive Angebot ab.

1.OG TOP4:

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen kleinen Vorraum, ein separates WC mit Handwaschbecken, einen praktischen Abstellraum, ein stylisches Badezimmer mit Walk-In Dusche und Waschmaschinenanschluss, ein großes Wohn-Esszimmer mit Zugang zum hofseitigen Balkon mit Blick ins Grüne, ein ruhiges Schlafzimmer, sowie ein weiteres separat begehbares Schlafzimmer mit Zugang zu einem weiteren Balkon.

Highlights: Fußbodenheizung, Sicherheitstüren WK3, Außenjalousien, Grünblick, Perfekte Raumaufteilung, Bodentiefe Fenster, Luftwärmepumpe + Solaranlage

Wohnfläche: ca. 65,12m<sup>2</sup> + Balkon 1: ca. 5,05m<sup>2</sup> + Balkon 1: ca. 5,04m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 2,47m<sup>2</sup>

Nutzfläche gewichtet: ca. 70,17m<sup>2</sup>

Kaufpreis für Anleger: € 335.000.- netto + UST

Kaufpreis Eigennutzer: € 377.000.-

Kaufpreis Garage für Anleger: € 16.500.- netto + UST

Kaufpreis Garage Eigennutzer: € 20.000.-

Bezug: ab sofort

**Diese Wohnungen haben bereits glückliche, neue Eigentümer: TOP1, TOP 2, TOP 9, TOP 8, TOP 6, TOP 5, TOP 7**

Worauf warten Sie noch? Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum jetzt!

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

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.

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

[www.schantl-ith.at](http://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 <750m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m



Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap