

**Lebensqualität mit Zukunftspotential! Ab ins
Dachgeschoss! Klimaaktiv Bronze + Ideal zur Vermietung
+ Perfekte Raumaufteilung + Hochwertige Ausstattung +
Nachhaltig! TOP Neubau-Projekt mit naturnahen
Gewässern unter Fach!**



Objektnummer: 293798

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

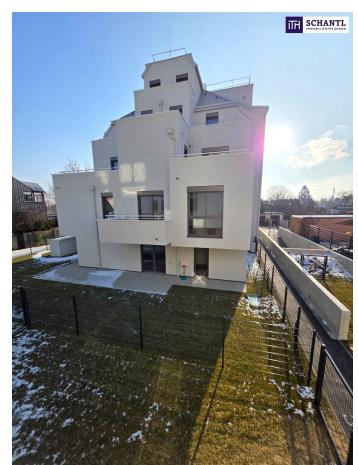
Adresse	Khuenweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,54 m ²
Nutzfläche:	48,57 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,05 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	264.865,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.453,26 €
Betriebskosten:	127,05 €
USt.:	12,71 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Samir Agha-Schantl





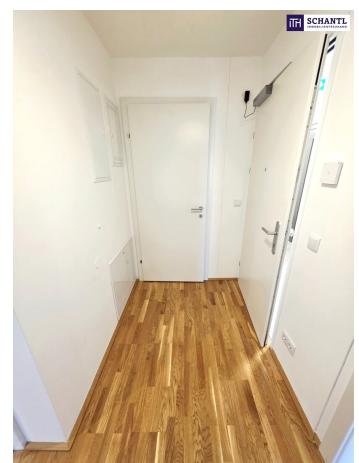








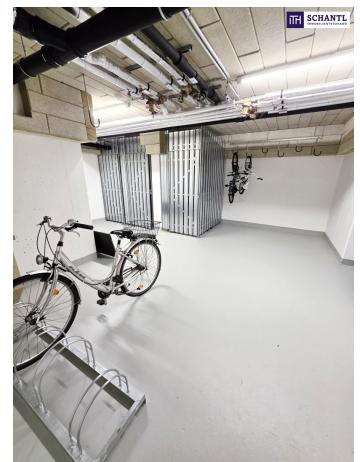
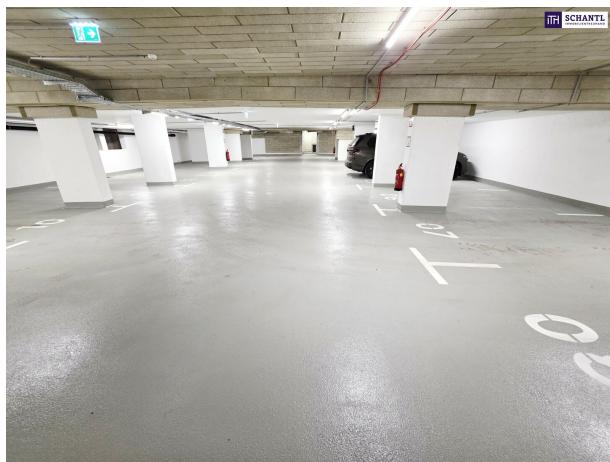






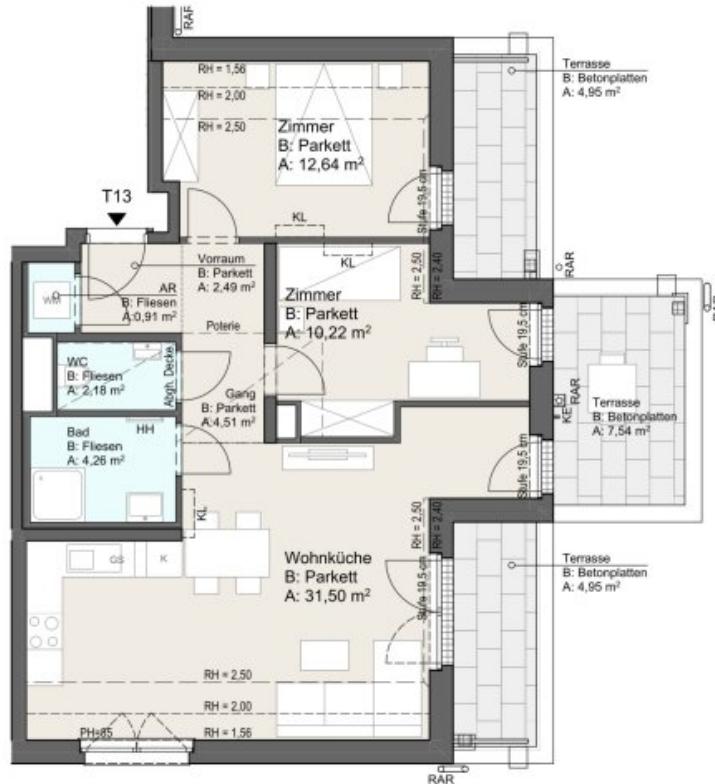






STG 1 | 2DG | TÜR 13

Khuenweg 5, 1220 Wien



1 | T13

Vorr Raum	2,49
Gang	4,51
Bad	4,26
WC	2,18
AR	0,91
Wohnküche	31,50
Zimmer	10,22
Zimmer	12,64
SUMME WOHNFLÄCHE	68,71 m²
Terrasse	4,95
Terrasse	4,95
Terrasse	7,54
SUMME FREIFLÄCHE	17,44 m²
ELR 13	1,84



Legende:
 PH Parapethöhe in cm
 RH Raumhöhe 2,50m*
 RAR Regenablaufrohr
 WM/GS Waschmaschine/ Geschirrspüler
 KL Klimaanlage
 HT Handtuchheizkörper
 HH Handtuchhalter
 KE Komperventil
 abgehängte Decke/ Poterie
 A4 • M 1:100
 0 5 m



Die gitternerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Die Möbelierung (inkl. Küche) ist als Möbelungsvorschlag zu verstehen und ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungfähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben. Baublätter Toleranzen sind zulässig. Haustechnik und Elektroanleitungen, abgeh. Decken sowie Poterien sind nur nach Erfordernis dargestellt und unterschreiten die Mindesthöhe von 2,10m nicht. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung – infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen – vorbehalten. *Die Raumhöhe verringert sich bei abgehängten Decken, Poterien und Dachschrägen.

Lead Invest Group
Immobilienentwicklung

WEGRAZ

Planstand 15.01.2026

Objektbeschreibung

Ihr Platz im Grünen! Lebens(t)raum Erfüller!

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

Lebenswert / Grün / Leistbar / Moderner Neubau

Klimaaktiv Bronze zertifiziert! Ihre Vorteile: Hohe Energieeffizienz / Erneuerbare Energieträger / Sehr gute Raumluftqualität / Einsatz ökologischer Baustoffe / Thermischer Komfort / Hohe Qualität der Bauführung / Gute Qualität der Infrastruktur / Beschleunigte Absetzung für Abnutzung (AfA) - interessant für Anleger und Investoren / Beitrag zur Klimaneutralität / Niedriger Energieverbrauch und somit niedrige Heiz- und Betriebskosten

30 ideal geplante Traumwohnungen mit Größen von ca. 40m² bis ca. 102m² - alle mit Balkon/Terrasse oder Garten - werden Sie verzaubern! Hier finden Sie für jedes Budget und jeden Geschmack die richtige Wohnung! 17 Garagenplätze stehen darüber hinaus für die neuen Eigentümer zur Verfügung.

Lebensqualität mit Zukunftspotential! Ab ins Dachgeschoss! Ideal zur Vermietung + Perfekte Raumaufteilung + Hochwertige Ausstattung + Nachhaltig! TOP Neubau-Projekt mit naturnahen Gewässern ums Eck!

TOP 13 (Stiege 2, 2.DG):

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich einen kleinen Vorräum mit Platz für eine Garderobe, ein separates WC mit Handwaschbecken, ein stylisches Badezimmer mit Dusche, einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein Wohn-Esszimmer mit Zugang zu einer schönen West-Terrasse.

Highlights: Hochwertige Ausstattung / 3-fach isolierte Holz-Alufenster / Sonnenschutz bei allen Wohnungen (Rolloladen, Raffstores bzw. Markisoletten) / Wasser-Wasser-Wärmepumpen für Heizung + Kühlung uvm.

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

Wohnfläche: ca. 47,54m² + Terrasse: 2,05m² + Kellerabteil: ca. 2,05m²

Kaufpreis Anleger: € 264.865.- netto + UST

Kaufpreis Eigennutzer: € 294.000.-

Garagenplatz (optional) Anleger: € 25.945.- netto + UST

Garagenplatz (optional) Eigennutzer: € 28.800.-

Folgende Wohnungen haben bereits glückliche, neue Eigentümer: Stiege 2/TOP1, Stiege 1/TOP3, Stiege 1/TOP10, Stiege 1/TOP11, Stiege 1/TOP2, Stiege 2/TOP3, Stiege 2/TOP2, Stiege 1/TOP6, Stiege 1/TOP1, Stiege 2/TOP15, Stiege 1/TOP8

BEREITS BEZUGSFERTIG!

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 <250m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.750m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <1.000m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap