

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



**ITH SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND**

**Objektnummer: 294518**

**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 <sup>2</sup>
Nutzfläche:	48,57 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,05 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 40,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	264.865,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.453,26 €
Betriebskosten:	85,80 €
USt.:	8,58 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobil  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T 0043 664 3070009  
H 0043 660 4701793

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



ermin zur

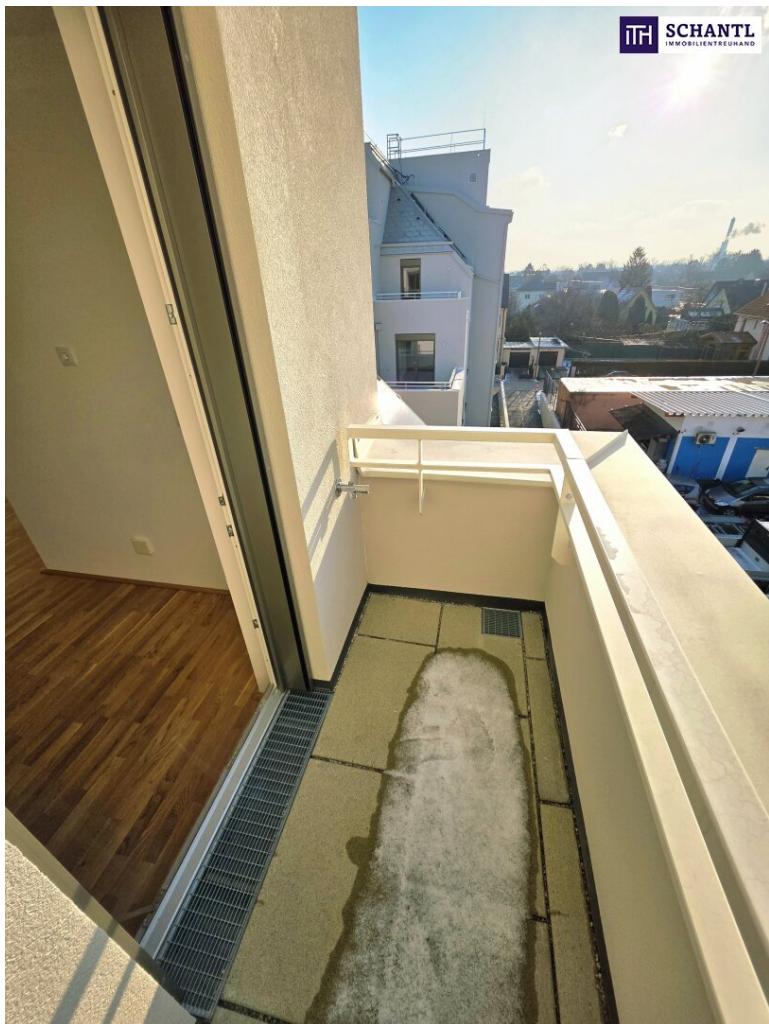


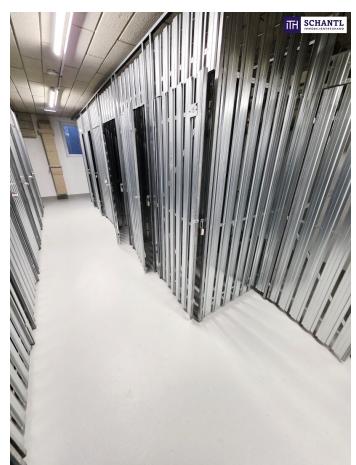
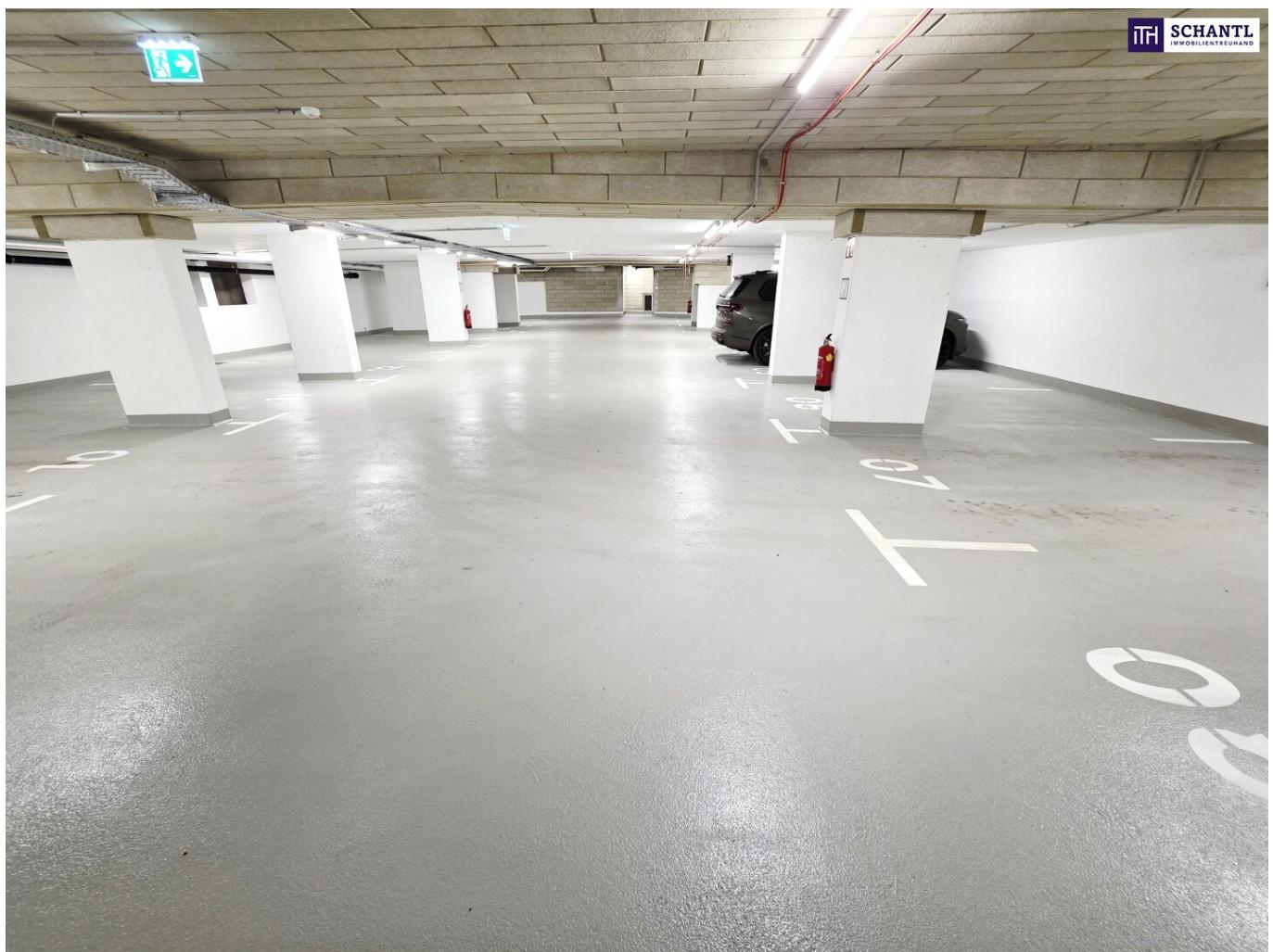














**2 | T13**

Vorraum	2,77
Bad	3,72
WC	1,31
AR	0,96
Wohnküche	26,10
Zimmer	12,68
<b>SUMME WOHNFLÄCHE</b>	<b>47,54 m²</b>
Terrasse	2,05
<b>SUMME FREIFLÄCHE</b>	<b>2,05 m²</b>
ELR 13	2,05

Nutzflächen werden bis RH 0,00m angegeben!



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, abgh. 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.

# **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. 40m<sup>2</sup> bis ca. 102m<sup>2</sup> - 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. 47,54m<sup>2</sup> + Terrasse: 2,05m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 2,05m<sup>2</sup>

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, Stiege 1/TOP7, Stiege 2/TOP14, Stiege 1/TOP12**

## **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](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 <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