

**TOP Vermietbarkeit! Grünblick vom Balkon - Weitblick  
beim Investment! Kompakter Grundriss mit großem  
Balkon! Blick ins Grüne + Komplette Ruhelage +  
Energieeffizienz + Perfekte Anbindung und**



**Objektnummer: 296826**

**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:                   | 37,67 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 1                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 32,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,63                          |
| Kaufpreis:                    | 200.917,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 5.333,61 €                       |
| Betriebskosten:               | 51,10 €                          |
| USt.:                         | 5,11 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

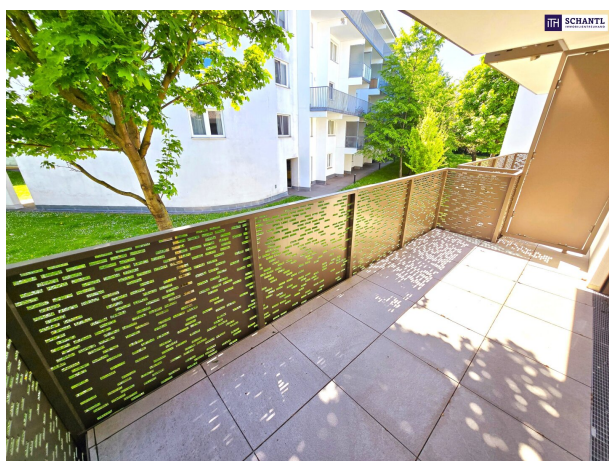










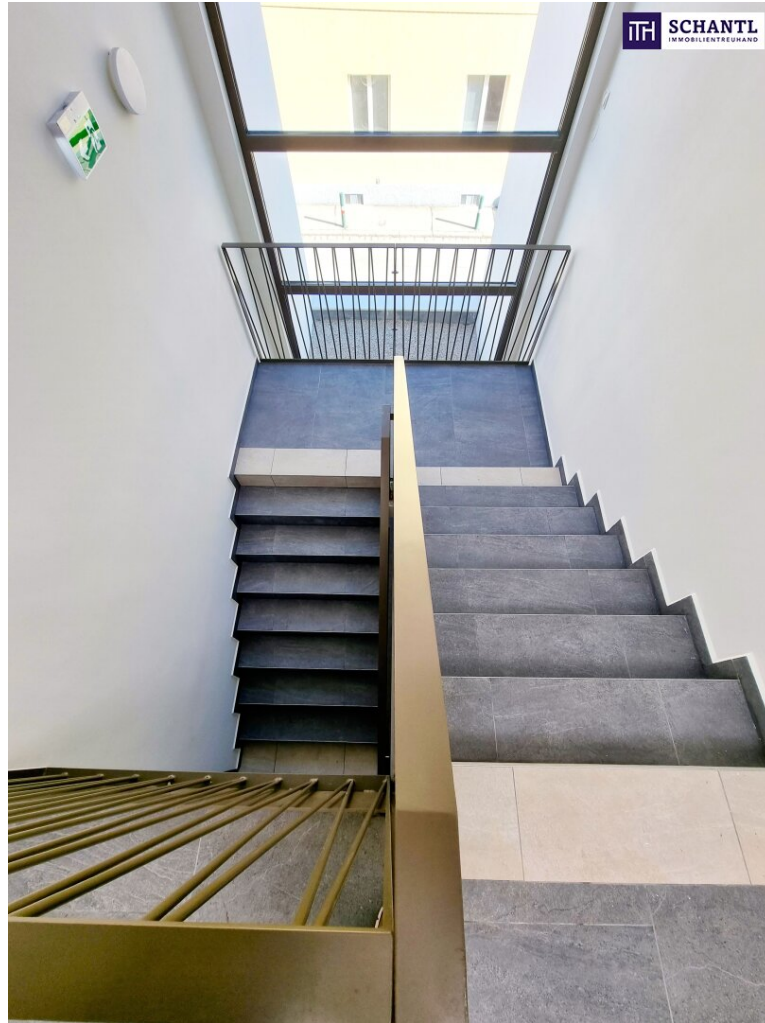










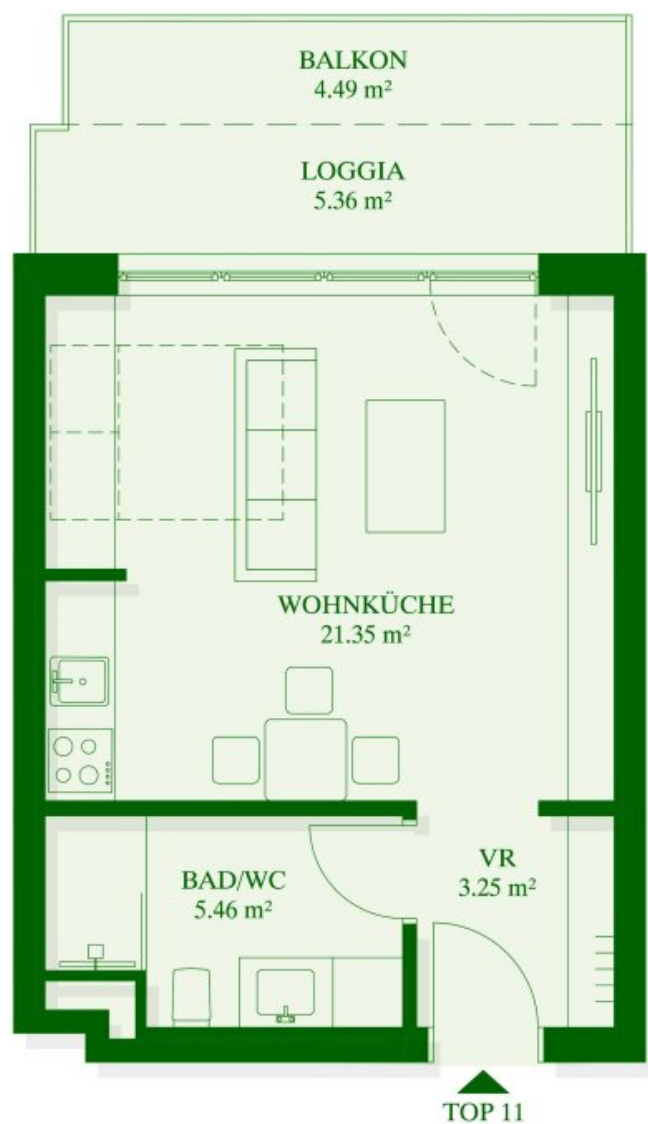








**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



### TOP 11

Leopoldigasse 1A, 1230, Wien  
1OG

|            |                      |
|------------|----------------------|
| Wohnfläche | 30.06 m <sup>2</sup> |
| Loggia     | 5.36 m <sup>2</sup>  |
| Balkon     | 4.49 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**

**TOP Vermietbarkeit! Grünblick vom Balkon - Weitblick beim Investment! Kompakter Grundriss mit großem Balkon! Blick ins Grüne + Komplette Ruhelage + Energieeffizienz + Perfekte Anbindung und Nahversorgung!**

TOP 10 (1.OG, hofseitig):

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen kleinen Vorraum mit Platz für eine Garderobe, ein großzügiges und schönes Badezimmer mit Walk-In Dusche und WC, eine leicht separate Küche, sowie ein gemütliches Wohn-Schlafzimmer mit Zugang zum hofseitigen Wohlfühl-Balkon.

**Grünblick für die Seele - Cashflow fürs Konto!**

Wohnfläche: ca. 30,06m<sup>2</sup> + Balkon: ca. 4,49m<sup>2</sup> + Loggia: ca. 5,36m<sup>2</sup>

Kaufpreis für Anleger: € 200.917.- netto + 20% UST

Kaufpreis für Eigennutzer: € 219.000.-

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

Bezug: ab sofort

**Folgende Wohnungen wurden bereits erfolgreich verkauft: TOP 18, TOP 22, TOP 14, TOP 5, TOP 4, TOP 3, TOP 19, TOP 7, TOP 15, TOP 20, TOP 21**

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