

**Leistungsfähige 4-Zimmer-Gartenwohnung mit optimaler  
Raumaufteilung und großem Eigengarten! Ready in  
Q3/2026**



**Objektnummer: 296767**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Steinachgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,35 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	103,66 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	71,92 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 36,78 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	525.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.064,63 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



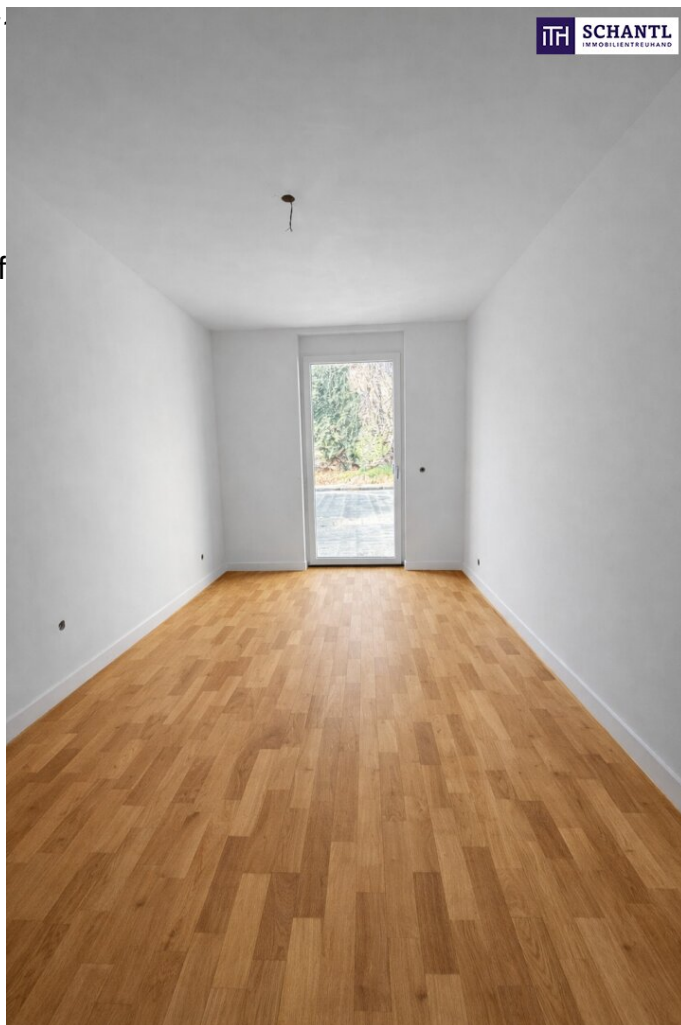
**Mark Prettenthaler**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH

Messendorfer Straße 7  
8041 Graz

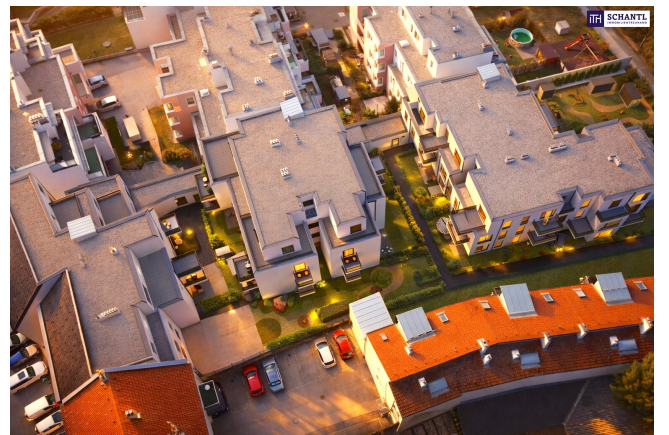
T +43 6643070009  
H +43 650 56 75 611

Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.



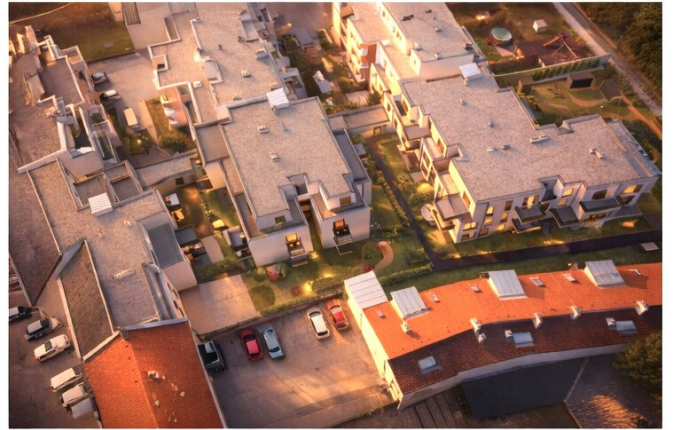
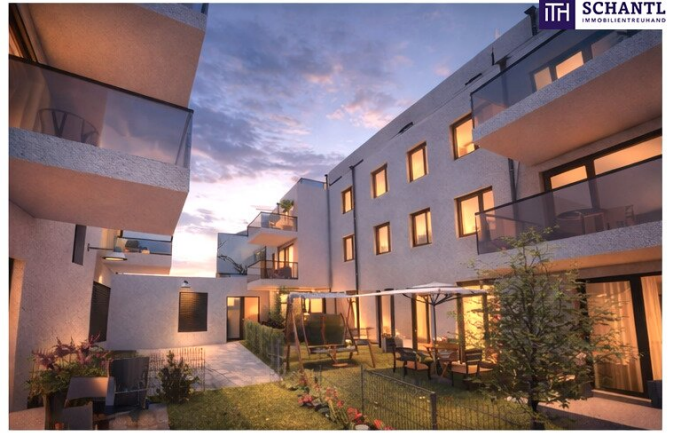
gstermin zur

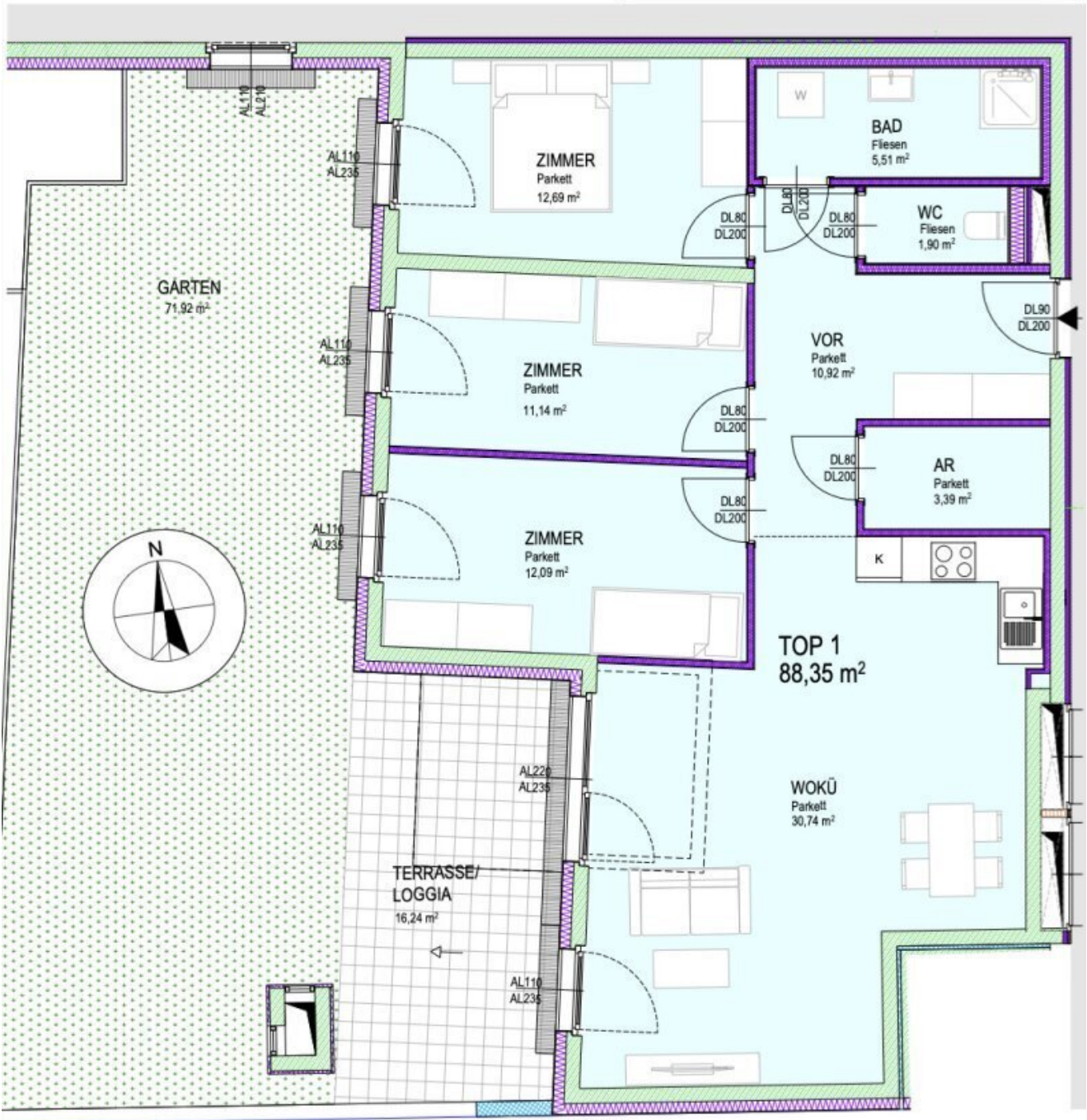
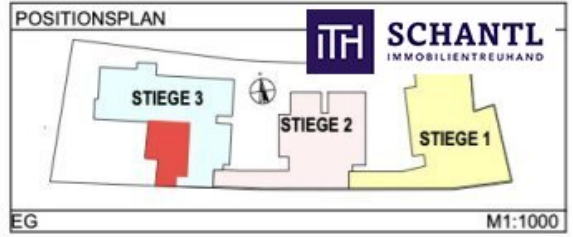












<p>PLANINHALT</p> <p>EG Stiege 3 Top 1</p>	<p>FLÄCHEN</p> <p><b>WNFL = 88,35 m<sup>2</sup></b> <b>Terrasse/Loggia = 16,24 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Garten = 71,92m<sup>2</sup></b></p>	<p>MASSTAB</p> <p>M1:50</p>
--	--	-----------------------------

## Objektbeschreibung

### **Ankommen, durchatmen, zuhause sein.**

Nur wenige Minuten von Wien entfernt entsteht in Groß-Enzersdorf ein Wohnprojekt, das genau den Zeitgeist trifft: **mehr Ruhe, mehr Freiraum und gleichzeitig volle Anbindung** an die Stadt.

Hier beginnt der Tag mit Blick ins Grüne und endet entspannt auf der eigenen Terrasse oder dem Balkon. Die Nähe zur Lobau, weitläufige Naturflächen und ein angenehm gewachsenes Umfeld schaffen ein Wohngefühl, das in dieser Form selten geworden ist.

Die Wohnungen selbst sind so geplant, wie man heute leben möchte: **offen, hell und effizient**. 2 bis 4 Zimmer, Wohnflächen von ca. **45 m<sup>2</sup> bis 114 m<sup>2</sup>** und durchdachte Grundrisse bieten Raum für unterschiedlichste Lebenssituationen – **vom kompakten Investment bis zum Familienzu Hause**. Jede Einheit verfügt über eine eigene Freifläche und erweitert den Wohnraum ins Freie.

Die **Ausstattung** folgt einem klaren Anspruch: langlebig, hochwertig und komfortabel. Eichenparkett, moderne Fliesen, dreifach verglaste Fenster, elektrische Beschattung und Fußbodenheizung über Fernwärme sorgen für ein angenehmes Wohnklima. In den Dachgeschosswohnungen bietet eine Klimaanlage zusätzlichen Komfort. Lift, Videogegensprechanlage sowie **vorbereitete E-Ladeinfrastruktur** runden das Gesamtbild ab. Die Kombination aus **Qualität, Funktionalität und zeitlosem Design** sorgt für ein angenehmes Wohnklima und langfristige Wertbeständigkeit.

Auch aus Investorensicht überzeugt das Projekt: Die Kombination aus Stadtnähe, Grünlage und funktionalen Grundrissen sorgt für nachhaltige Nachfrage und sehr gute Vermietbarkeit.

**Kurz gesagt: ein Projekt, das nicht nur heute passt, sondern auch morgen noch Sinn macht.**

### **Wohnung Top 1 - Stiege3**

4 Zimmer Gartenwohnung mit **optimaler Raumaufteilung** und außergewöhnlichem Wohngefühl.

Diese kompakte 4-Zimmer-Gartenwohnung vereint durchdachte Raumplanung mit einem besonderen Maß an Lebensqualität. Ruhig im Innenhof gelegen, entsteht hier ein Zuhause, das Rückzug, Freiraum und modernes Wohnen ideal miteinander verbindet.

Auf rund 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einem offenen und lichtdurchfluteten **Wohnbereich von ca. 31 m<sup>2</sup>** – das Herzstück des Zuhauses. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Raumgefühl und schaffen eine fließende Verbindung in den Außenbereich.

Ein besonderes Highlight: Von sämtlichen Wohn- und Schlafräumen aus gelangen Sie direkt in den rund **72 m<sup>2</sup> großen Eigengarten** mit angeschlossenen Terrassen von ca. 16 m<sup>2</sup>. Ob Frühstück im Freien, entspannte Abende oder Platz für Familie und Freunde – hier entsteht ein echtes Wohngefühl mit Hauscharakter.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene **Schlafzimmer mit ca. 11 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup> und 12,7 m<sup>2</sup>** sowie einen praktischen Abstellraum. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und ist mit Dusche, Handwaschbecken und dem WM Anschluss ausgestattet. Ergänzend steht ein **separates WC** zur Verfügung.

**Eine seltene Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen mit privatem Garten in ruhiger Lage suchen – und dennoch die Nähe zur Stadt nicht missen möchten.**

Wohnfläche: ca. 88,35 m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 16,24 m<sup>2</sup> + Garten: ca. 71,92 m<sup>2</sup> + Kellerabteil

**Kaufpreis: € 525.000,-**

KP Garage (optional): € 17.000,-

Kalkulierte Betriebskosten: € 2,-/m<sup>2</sup> zzgl. Ust.

Provision: 3% zzgl. 20% Ust.

***„Wir weisen höflich darauf hin, dass sich das Projekt knapp außerhalb der Stadtgrenze von Wien befindet; aus Gründen einer besseren Sichtbarkeit wurde die Adresse innerhalb der Stadtgrenzen angegeben.“***

Vereinbaren Sie heute noch einen Termin - wir beraten Sie gerne und zeigen Ihnen alle verfügbaren Einheiten!

[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 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.

[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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.250m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <2.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.250m  
Polizei <1.000m

Post <1.250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <3.750m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <6.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap