

**2 Zimmer Wohnung mit durchdachtem Grundriss – ideal
für Investoren! Ab Q3/26**



Objektnummer: 297317

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Steinachgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,59 m ²
Nutzfläche:	45,59 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,78 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	219.990,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.825,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

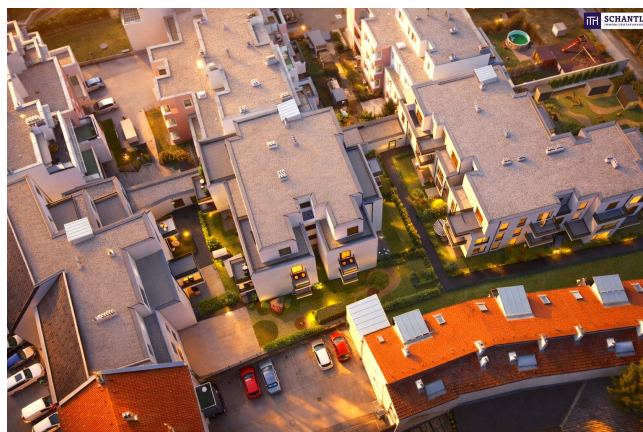
Ihr Ansprechpartner



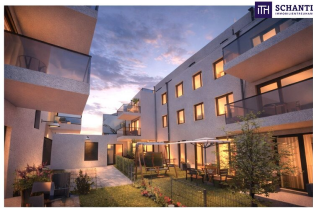
Mark Pretenthaler

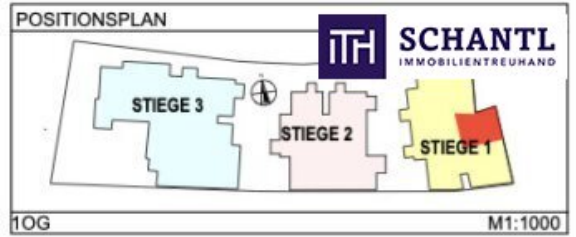
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz











PLANINHALT
1OG Stiege 1 Top 5

FLÄCHEN
WNFL= 52,87 m² inkl. Loggia (Loggia = 4,72 m²)

MASSTAB
M1:50

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 m² bis 114 m²** 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 5 - Stiege 1

2 Zimmer Wohnung - Quadratisch, praktisch, gut!

Diese ideal geschnittene 2-Zimmer-Wohnung 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 **46 m² Wohnfläche** überzeugt die Wohnung mit einem offenen und lichtdurchfluteten

Wohnbereich von ca. 22 m² – das Herzstück des Zuhauses. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Raumgefühl. Die Wohnung verfügt über ein geräumiges **Schlafzimmer** sowie einen zusätzlichen **Abstellraum**. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine Dusche sowie ein WC.

Cooler Wohnung, coole Ausstattung, zentrale Lage!

Wohnfläche: ca. 45,59 m² + Kellerabteil

Kaufpreis (netto) für Anleger: € 219.990,- (zzgl. 20%Ust.)

Kaufpreis für Endverbraucher: € 225.000,-

KP Garage (optional): € 17.000,-

Kalkulierte Betriebskosten: € 2,-/m² 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

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

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