

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



**Objektnummer: 297531**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand 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 Immobilien  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T 0043 664 3070009  
H 0043 660 4701793

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



termin zur



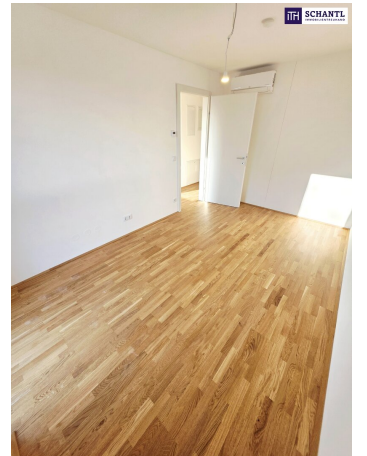




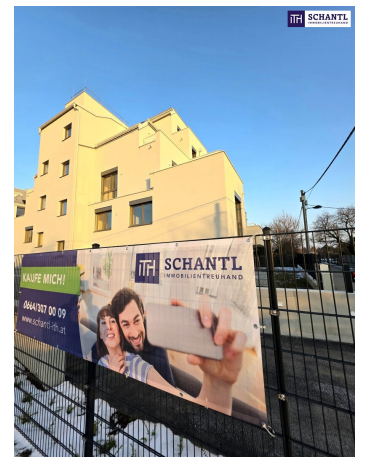
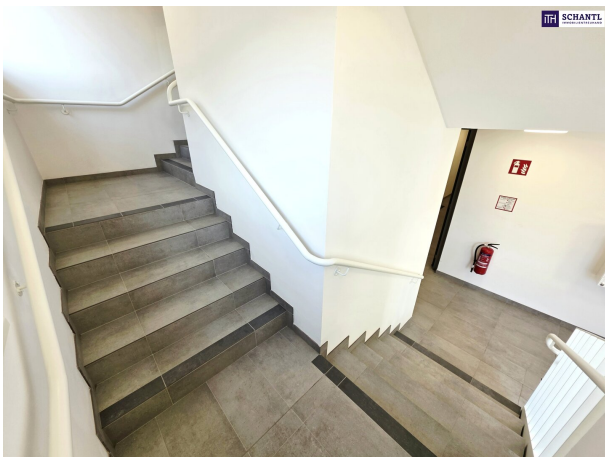
**SCHANTL**  
IMMOBILIENVERHANDLUNG

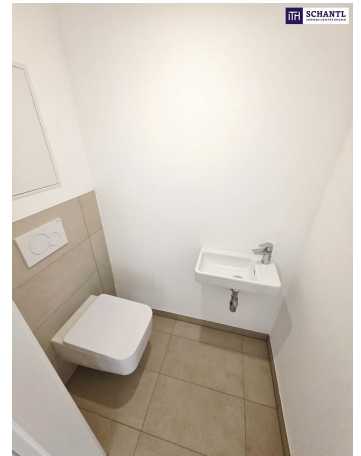


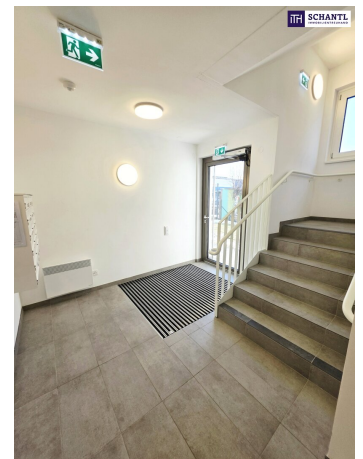
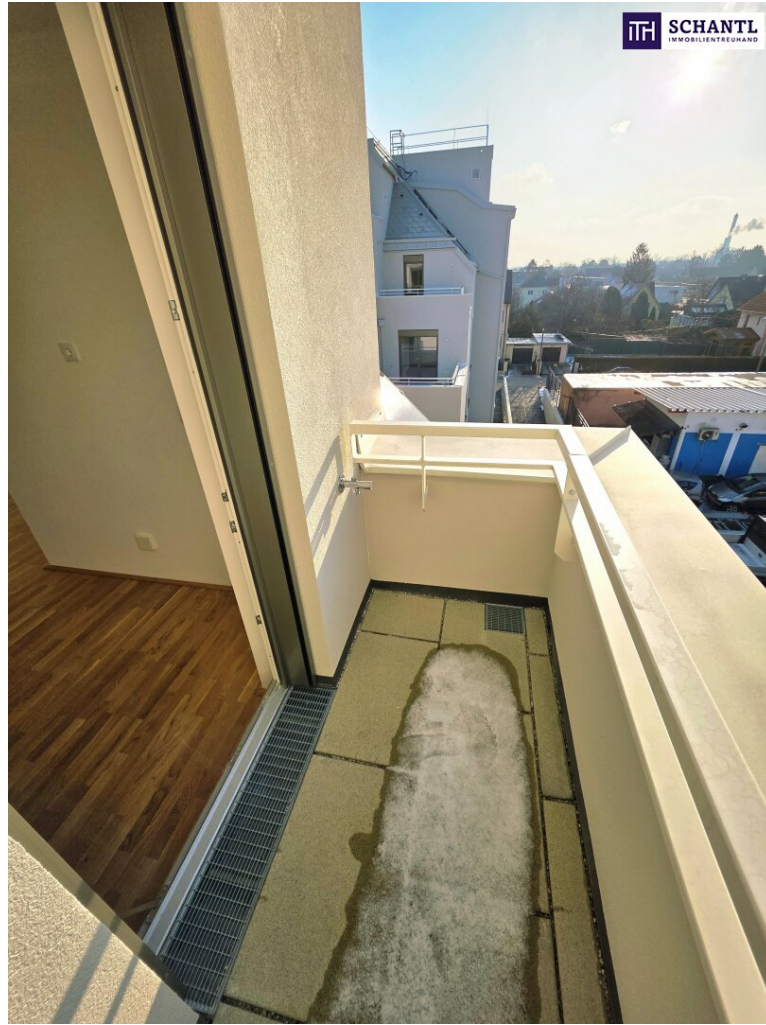
**SCHANTL**  
IMMOBILIENVERHANDLUNG

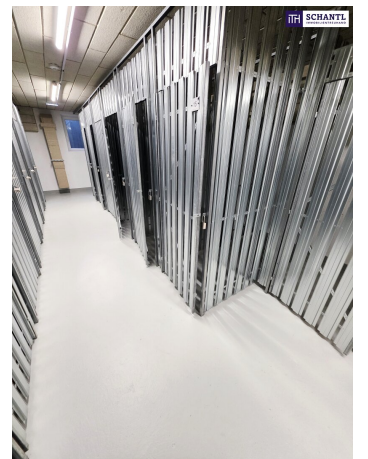


**SCHANTL**  
IMMOBILIENVERHANDLUNG









# STG 2 | 2DG | TÜR 13 Khuenweg 5, 1220 Wien



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 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	2,05
<b>SUMME FREIFLÄCHE</b>	<b>2,05 m<sup>2</sup></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 Kemptentil
- abgehängte Decke/ Poterie

A4 • M 1:100  
0



Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Die Möblierung (inkl. Küche) ist als Möblierungsvorschlag zu verstehen und ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Haustechnik und Elektroreinerichtungen, 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.

## **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 Raumlufqualität / 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 Vorraum 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 (Rollladen, 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