

**Licht. Luft. Neubau. Terrasse. Zuhause.! Die perfekte Anlage - Beste Vermietbarkeit! Klimaaktiv Bronze! Ideale Kleinwohnung + Ruhige Seitengasse + Luftwärmepumpe und Solaranlage + Garage!**



**Objektnummer: 297529**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

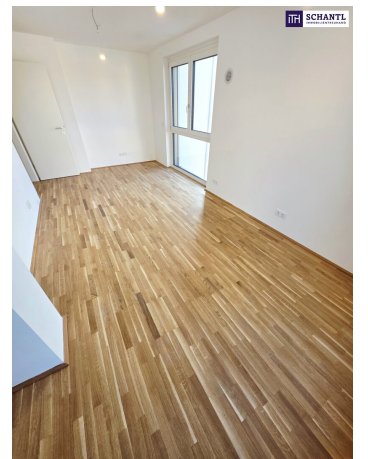
Adresse	Khuenweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,64 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	50,29 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,84 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 40,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	256.036,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.091,19 €
Betriebskosten:	87,45 €
USt.:	8,75 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

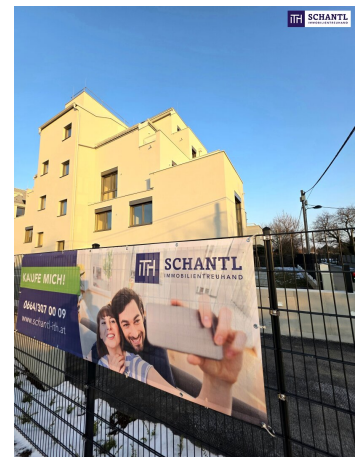
## Ihr Ansprechpartner

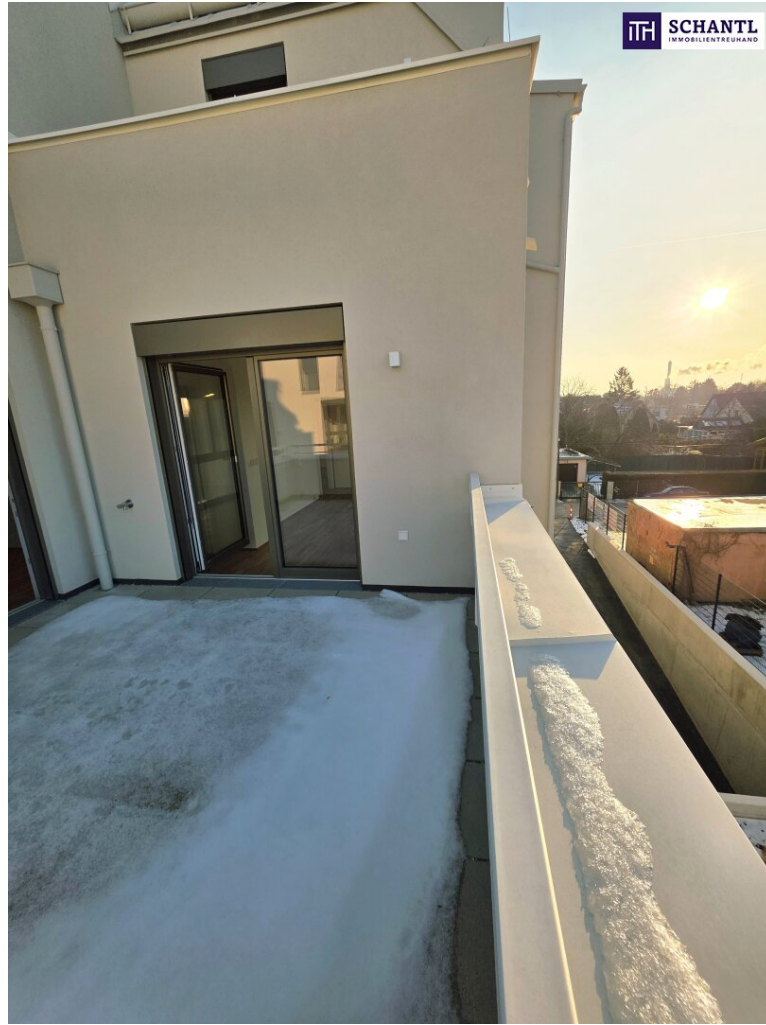


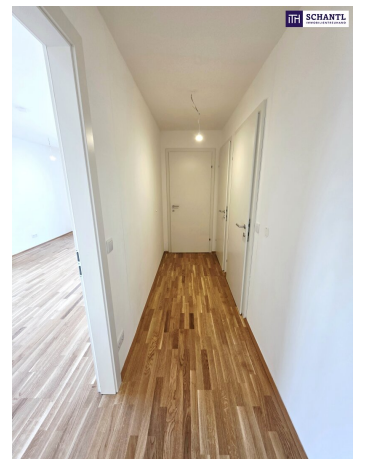
**Samir Agha-Schantl**

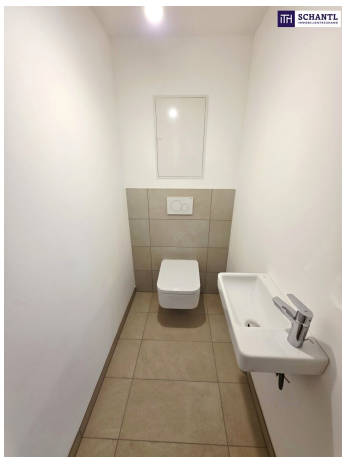




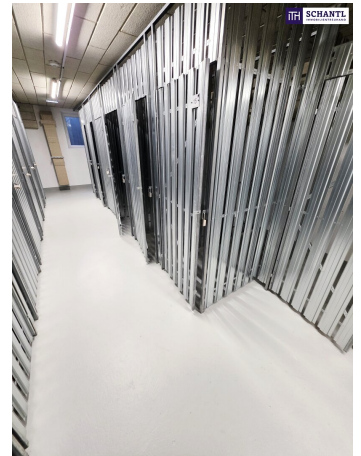
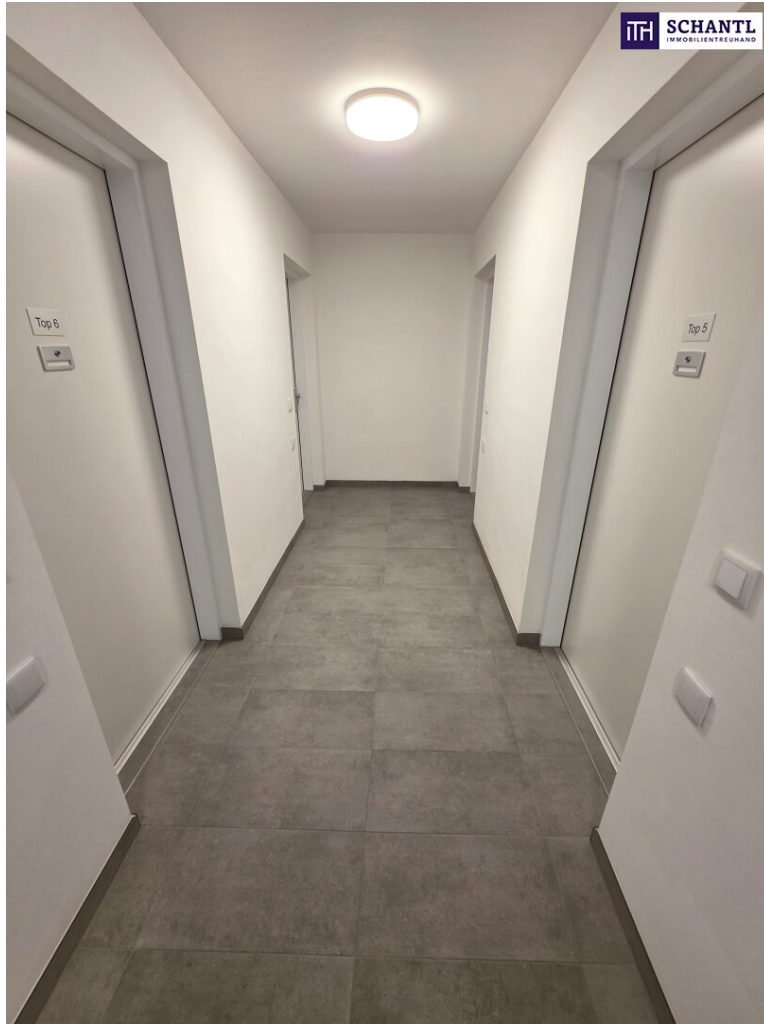


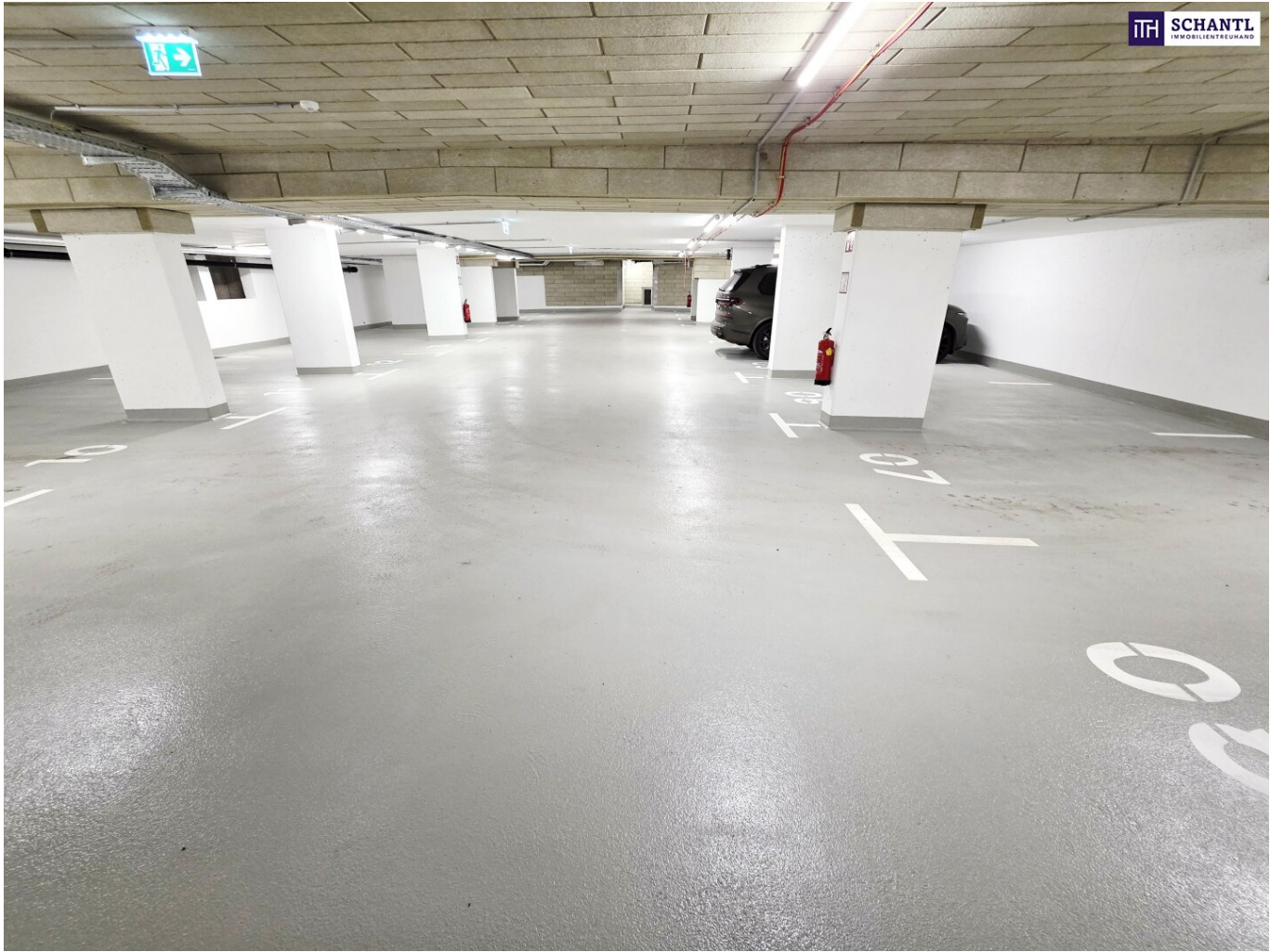


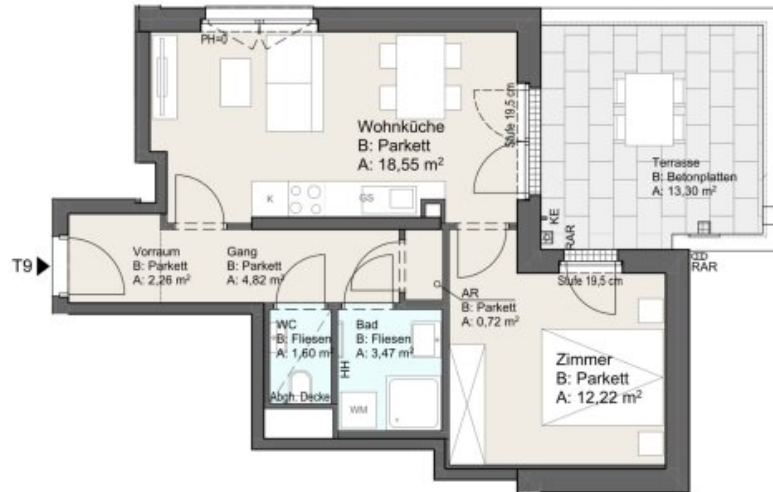










**1 | T09**

Vorraum	2,26
Gang	4,82
Bad	3,47
WC	1,60
AR	0,72
Wohnküche	18,55
Zimmer	12,22
<b>SUMME WOHNFLÄCHE</b>	<b>43,64 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	13,30
<b>SUMME FREIFLÄCHE</b>	<b>13,30 m<sup>2</sup></b>
ELR 09	1,84

**Legende**

- PH Parapethöhe in cm
- RH Raumhöhe 2.50m\*
- RAR Regenablaufrohr
- WM/GS Waschmaschine/ Geschirrspüler
- KL Klimaanlage
- HT Handtuchheizkörper
- HH Handtuchhalter
- KE Kemperventil
- 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 Raumlufthqualität / 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**

**Licht. Luft. Neubau. Terrasse. Zuhause.! Die perfekte Anlage - Beste Vermietbarkeit!  
Klimaaktiv Bronze! Ideale Kleinwohnung + Ruhige Seitengasse + Luftwärmepumpe und  
Solaranlage + Garage!**

TOP 9 (Stiege 1, 1.DG):

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich einen geräumigen Vorraum mit Platz für eine Garderobe, ein separates WC mit Handwaschbecken, ein stylisches Badezimmer mit Dusche, einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, ein gemütliches Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse, sowie ein kompaktes Wohn-Esszimmer von welchem Sie ebenfalls Zugang zur großen Wohlfühl-Terrasse haben.

Highlights: Hochwertige Ausstattung / 3-fach isolierte Holz-Alufenster / Sonnenschutz bei allen Wohnungen (Rollladen, Raffstores bzw. Markisolettten) / Wasser-Wasser-Wärmepumpen für Heizung + Kühlung uvm.

**Niedrige monatliche Kosten durch: Wasser-Wasser-Wärmepumpe und Solaranlage!**

Wohnfläche: ca. 43,64m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 13,30m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 1,84m<sup>2</sup>

Kaufpreis Anleger: € 256.036.- netto + UST

Kaufpreis Eigennutzer: € 284.200.-

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 2/TOP3, Stiege 1/TOP2, Stiege 2/TOP2, Stiege 1/TOP6, Stiege 1/TOP1, Stiege 2/TOP15, Stiege 1/TOP8**

## **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