

**Licht. Luft. Lebensqualität – exklusive Gartenwohnung im  
21. Bezirk - Erstbezug!**



**Objektnummer: 297747**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Platzergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,50 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	133,81 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	155,42 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 35,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	585.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.371,87 €
Betriebskosten:	292,45 €
USt.:	29,25 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



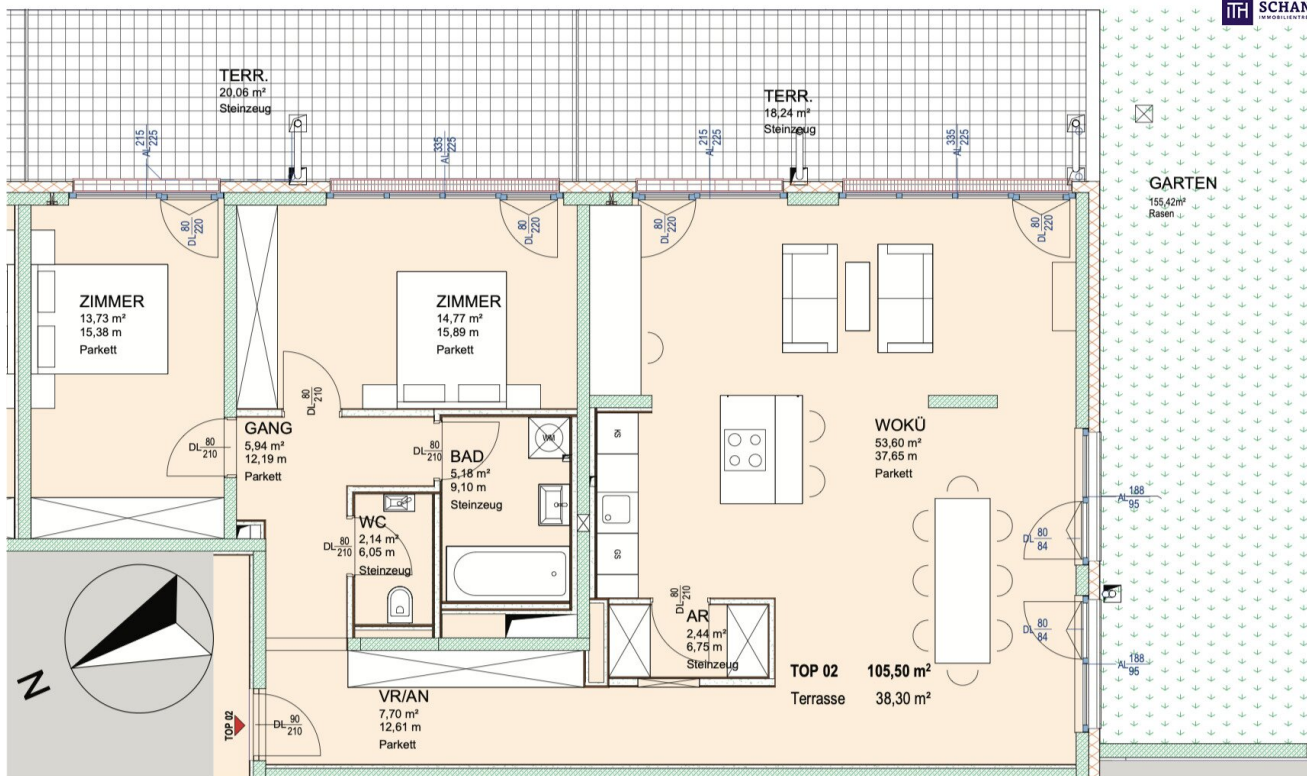
Mark Pretenthaler













## Objektbeschreibung

### Hier freuen Sie sich jeden Tag auf´s Heimkommen...

Diese außergewöhnliche Gartenwohnung im 21. Bezirk vereint modernen Wohnkomfort mit großzügigem Freiraum und schafft ein Zuhause, das Ruhe, Licht und Lebensqualität perfekt verbindet.

Auf rund **105,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit drei Zimmern. Herzstück der Wohnung ist die beeindruckend großzügige **Wohn-Essküche mit über 50 m<sup>2</sup>** – ein lichtdurchfluteter Lebensmittelpunkt mit direktem Zugang ins Grüne. **Zwei ruhige Schlafzimmer mit ca. 14 und 15 m<sup>2</sup>** bieten ideale Rückzugsorte für die ganze Familie.

Das Badezimmer überzeugt mit Badewanne und hochwertiger Ausstattung, ergänzt durch ein separates WC mit Handwaschbecken sowie einen praktischen **Abstellraum**.

Ein absolutes Highlight ist der Außenbereich: Rund **155 m<sup>2</sup> Eigengarten** sowie zusätzlich ca. **40 m<sup>2</sup> Terrasse** schaffen eine außergewöhnliche Freifläche mit viel Platz zum Entspannen, Spielen oder Genießen – perfekt für Familien oder alle, die das Leben im Grünen schätzen.

Die **südöstliche Ausrichtung** sorgt für angenehme Lichtverhältnisse vom Morgen bis in den Nachmittag.

Als Erstbezug präsentiert sich die Wohnung in hochwertiger Ausführung mit stilvollem Fischgrät-Echtholzparkett, 3-Scheiben Isolierverglasung, elektrische Rollläden, **Fußbodenheizung** sowie effizienter **Luftwärmepumpe** – ein zukunftsorientiertes Wohnkonzept mit besonderem Wohngefühl.

**Eine perfekte, ruhige Familienwohnung mit viel Platz, Licht und Lebensqualität.**

Wohnfläche: ca. 105,50 m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 38,30 m<sup>2</sup> + Garten: ca. 155 m<sup>2</sup> + Kellerabteil

**Kaufpreis: € 585.000,-**

KP Garage (optional): € 21.500,-

**Provision: 3% zzgl. 20% Ust.**

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 <250m  
Apotheke <750m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <3.250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap