

**Ihr Logenplatz im Grünen – Wohnen mit spektakulärer
Aussicht! Jetzt besichtigen.**



Objektnummer: 297742

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Quadenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,34 m ²
Nutzfläche:	57,16 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,75
Kaufpreis:	269.500,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.714,84 €
Betriebskosten:	123,12 €
USt.:	12,31 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

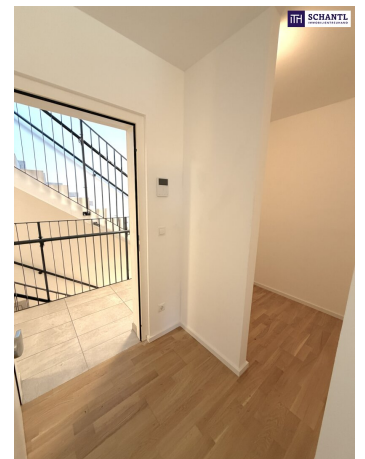
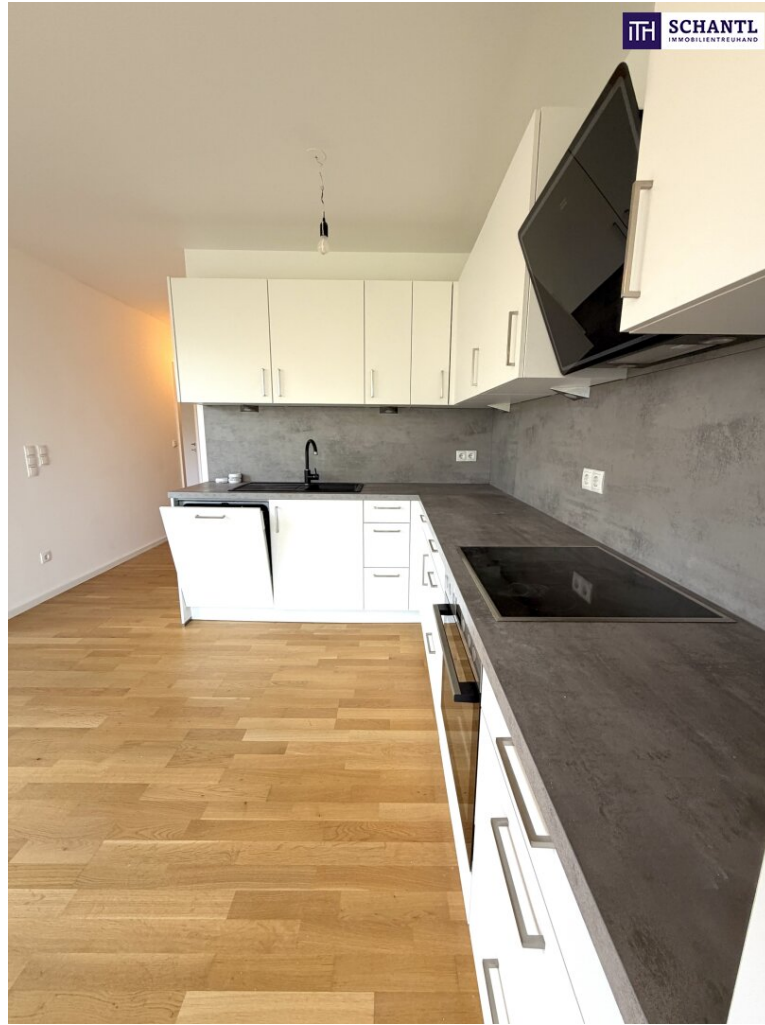
Ihr Ansprechpartner



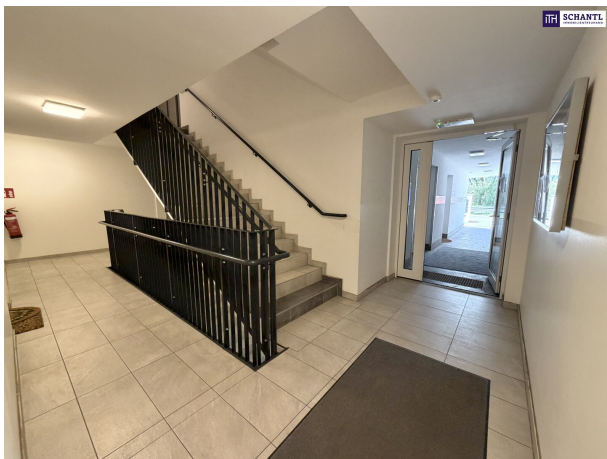
Mark Pretenthaler

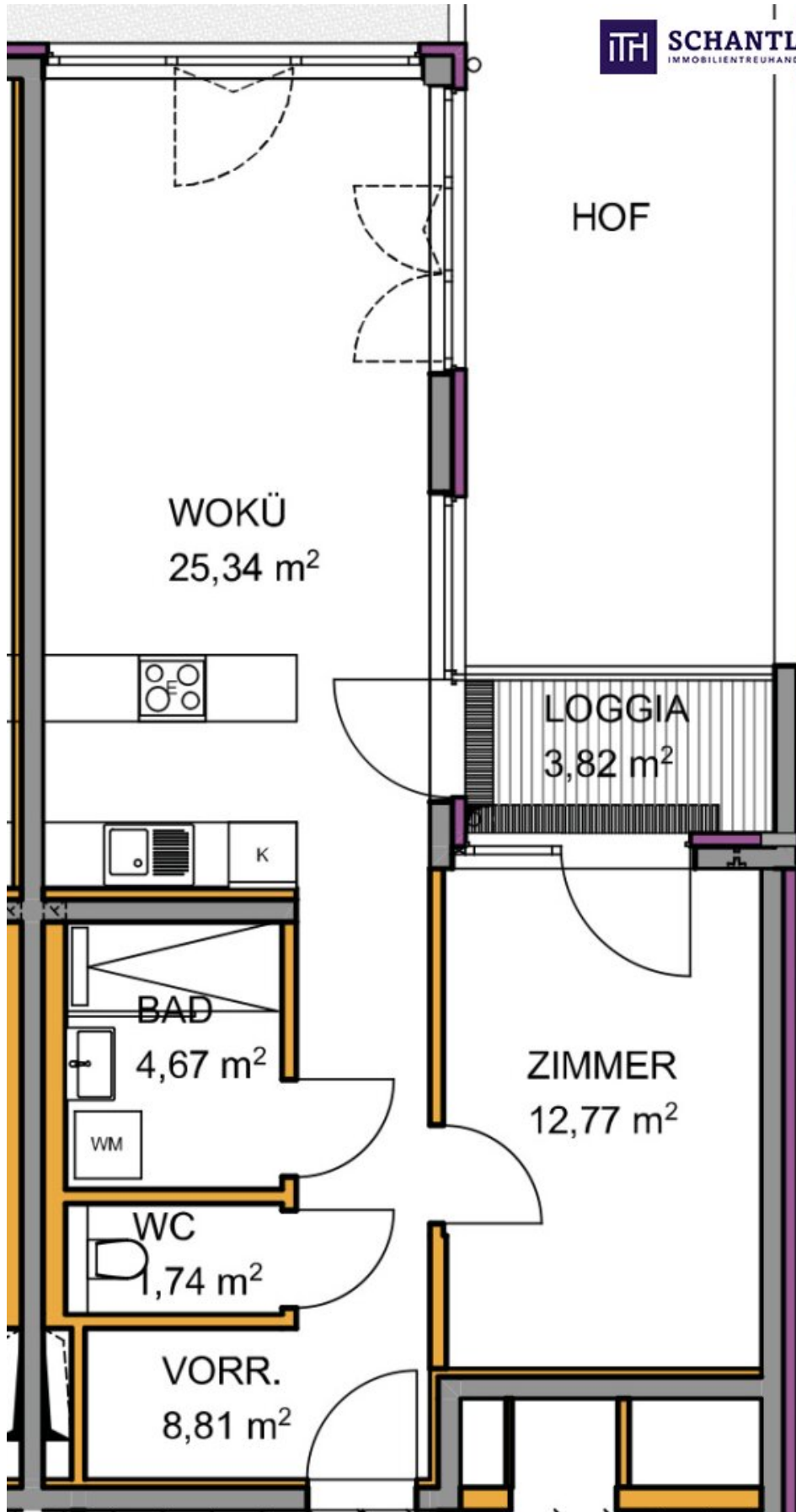
Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH











Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine **außergewöhnlich schöne Grünruhelage**.

Die rund **53,5 m² große Wohnung** befindet sich im zweiten Obergeschoss und ist nordwestseitig ausgerichtet. Bereits beim Betreten fällt die angenehme Helligkeit sowie der offene Wohncharakter auf. Herzstück der Wohnung ist die großzügige **Wohn-Essküche mit ca. 25 m²**, die dank **großer Glasflächen** einen herrlichen Blick ins Grüne bietet. Die bereits integrierte Küche ist im Kaufpreis inkludiert und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.

Ein besonderes Highlight ist die **ca. 4 m² große Loggia**, die sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer aus begehbar ist. Sie eröffnet einen beeindruckenden Blick in einen weitläufigen Grüngürtel und lädt zum Entspannen in absoluter Ruhelage ein.

Das Schlafzimmer mit knapp 13 m² ist optimal geschnitten und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das moderne Badezimmer verfügt über ca. 4,7 m² und ist mit einer barrierefreien **Walk-in-Dusche**, Waschmaschinenanschluss sowie einem Handwaschbecken ausgestattet. Ein **separates WC** sorgt für zusätzlichen Komfort. Im Vorraum befindet sich zudem eine **praktische Abstellnische**.

Die im Jahr 2022 errichtete Wohnung präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand und überzeugt mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme, während außenliegende elektrische Markisetten zusätzlichen Sonnenschutz und ein optimales Raumklima gewährleisten.

Insgesamt bietet diese Wohnung eine ideale Kombination aus moderner Architektur, funktionaler Raumaufteilung und einer außergewöhnlichen Aussicht ins Grüne – ein perfektes Zuhause für alle, die Ruhe und Lebensqualität schätzen.

Wohnfläche: ca. 53,34 m² + Loggia: ca. 3,82 m²

Kaufpreis: € 269.500,-

Provision: 3% zzgl. 20% Ust.

Vereinbaren Sie heute noch einen Termin - wir beraten Sie gerne!

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <2.750m
Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap