

**Viel draußen, smart drinnen – Gartenwohnung für  
modernes Wohnen - 3 Zimmer im Erstbezug!**



**Objektnummer: 298667**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Platzergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,89 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	85,58 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	134,82 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 35,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	399.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.662,30 €
Betriebskosten:	187,50 €
USt.:	18,75 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Mark Pretenthaler

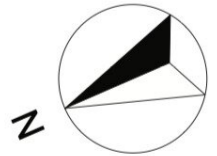
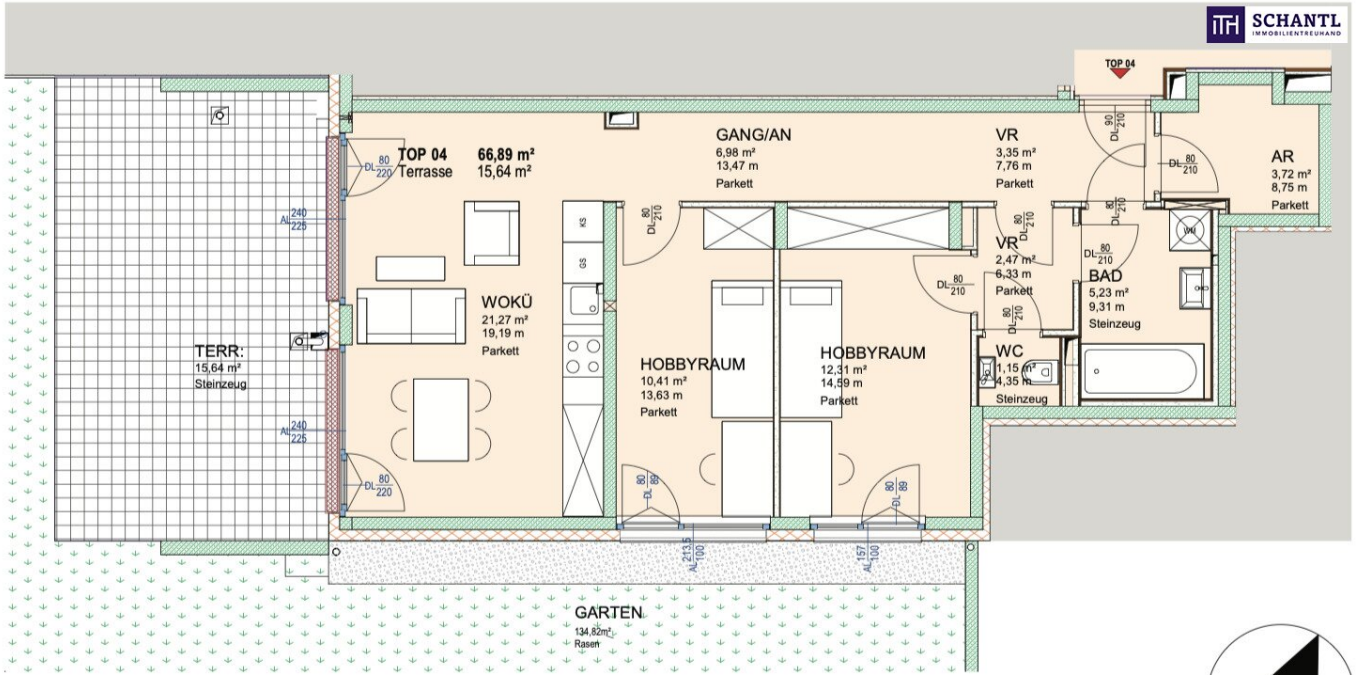
















## Objektbeschreibung

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

Diese kompakte und optimal geschnittene 3-Zimmer-Gartenwohnung im 21. Bezirk überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und großzügige Freiflächen – perfekt für Paare, kleine Familien oder Anleger.

Auf rund 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein funktionaler Grundriss mit einem zentralen Vorraum, der alle Räume ideal erschließt. Die ca. 21 m<sup>2</sup> große Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für Kochen, Essen und gemütliches Beisammensein.

Zwei Schlafzimmer mit ca. 10,5 m<sup>2</sup> und 12,5 m<sup>2</sup> eignen sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, ergänzt durch ein separates WC mit Handwaschbecken.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Außenbereich: Eine ca. 15,6 m<sup>2</sup> große Terrasse sowie ein rund 135 m<sup>2</sup> großer Eigengarten schaffen viel Raum zum Entspannen, Spielen oder Genießen im Freien.

Die Nord- und Westausrichtung sorgt für angenehme Lichtverhältnisse und stimmungsvolle Abendsonne.

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 ideale Kombination aus kompaktem Wohnen und großzügigem Freiraum – ruhig gelegen und dennoch bestens angebunden.**

Wohnfläche: ca. 66,90 m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 15,64 m<sup>2</sup> + Garten: ca. 135 m<sup>2</sup> + Kellerabteil

**Kaufpreis: € 399.000,-**

**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