

**Exklusivität zum Einziehen! Design + Eleganz + Raffinesse  
+ Edle Materialien! TOP-Wohnung in TOP-Lage mit  
hofseitiger Terrasse! Wünsche werden wahr....**



**Objektnummer: 247442**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| Adresse                      | Wollzeile             |
| Art:                         | Wohnung               |
| Land:                        | Österreich            |
| PLZ/Ort:                     | 1010 Wien             |
| Zustand:                     | Neuwertig             |
| Alter:                       | Neubau                |
| Wohnfläche:                  | 98,21 m <sup>2</sup>  |
| Nutzfläche:                  | 102,20 m <sup>2</sup> |
| Zimmer:                      | 3                     |
| Bäder:                       | 1                     |
| WC:                          | 1                     |
| Terrassen:                   | 1                     |
| Kaufpreis:                   | 1.790.000,00 €        |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> : | 17.514,68 €           |
| Betriebskosten:              | 178,41 €              |
| USt.:                        | 21,23 €               |
| Provisionsangabe:            |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

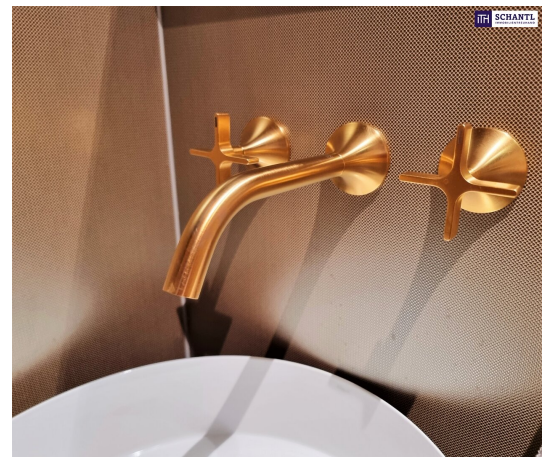
## Ihr Ansprechpartner



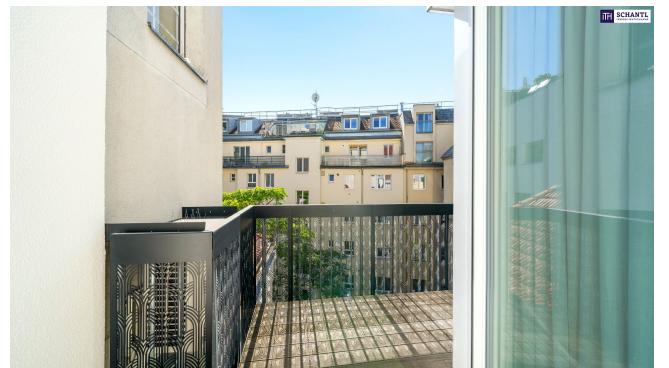
**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien



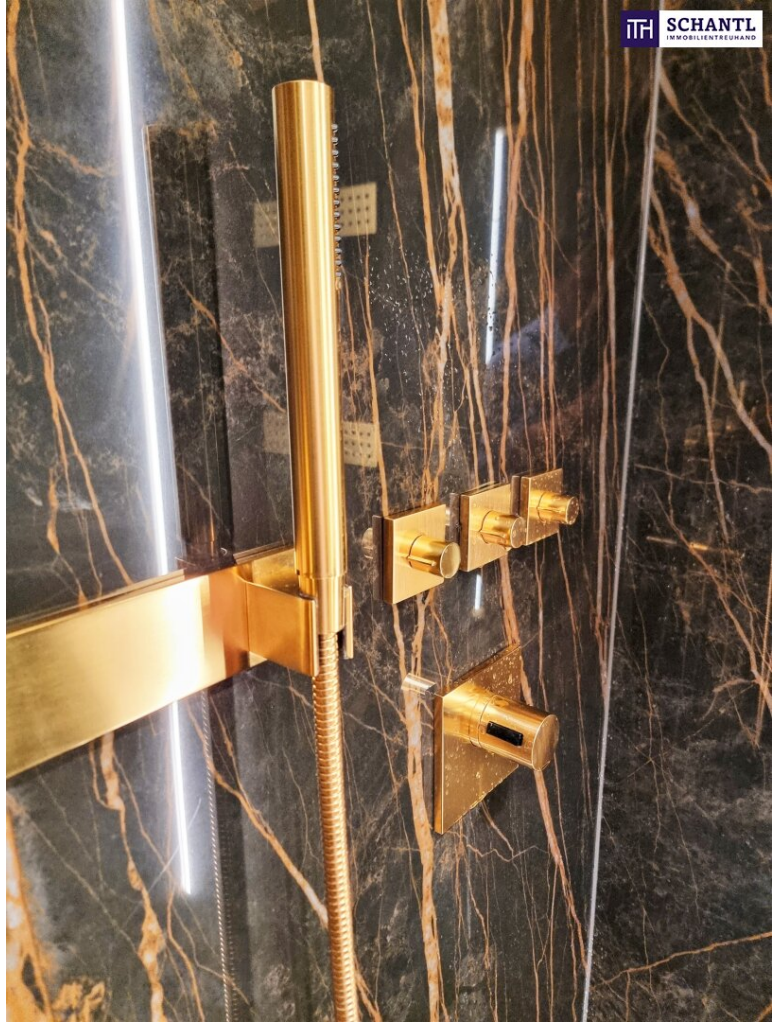
















- ALLE VERKABELUNGEN VON DER DECKE AUS  
(22 CM ABGEÄNGTE DECKE)

UNTER JEDEM SCHALTER IST EINE STECKDOSE ZU  
INSTALLIEREN.

WO GERÄTE DARGESTELLT SIND - IST PLANLICH KEIN  
SEPARATES STECKDOSESYMBOL ANGEFÜHRT!

DIE E-ANSCHLÜSSE FÜR DIE HAUSTECHNIK SIND DIREKT  
MIT DEM INSTALLATEUR ABZUKLÄREN!

**KÜCHENINSTALLATIONEN:**  
KÜHE-GEFRIERKOMBINATION  
GESCHIRRSPÜLER  
INDUKTIONSKOCHHELD MIT INTEGRIERTE ABLUFT  
BACKOFEN  
HÖRNERBELEUCHTUNG  
ARBEITSSTECKDOSEN

ANM. - DETAILS ZU DEN ANSCHLÜSSEN SIEHE SEPARATE  
KÜCHENPLANUNG - VON DRITTLIANER BEIESTELLT

**SAUNAINSTALLATIONEN:**  
SIEHE SEPARATES PLANDOKUMENT

**VORMANSCHENE:**  
2-LÄHRIG + LICHTPROFIL (LENA TP FLEX)

**LINLENLICHT BADZIMMER:**  
SCHALTER UNTERE, LUM

**HEIZUNG: FUSSBODENHEIZUNG**

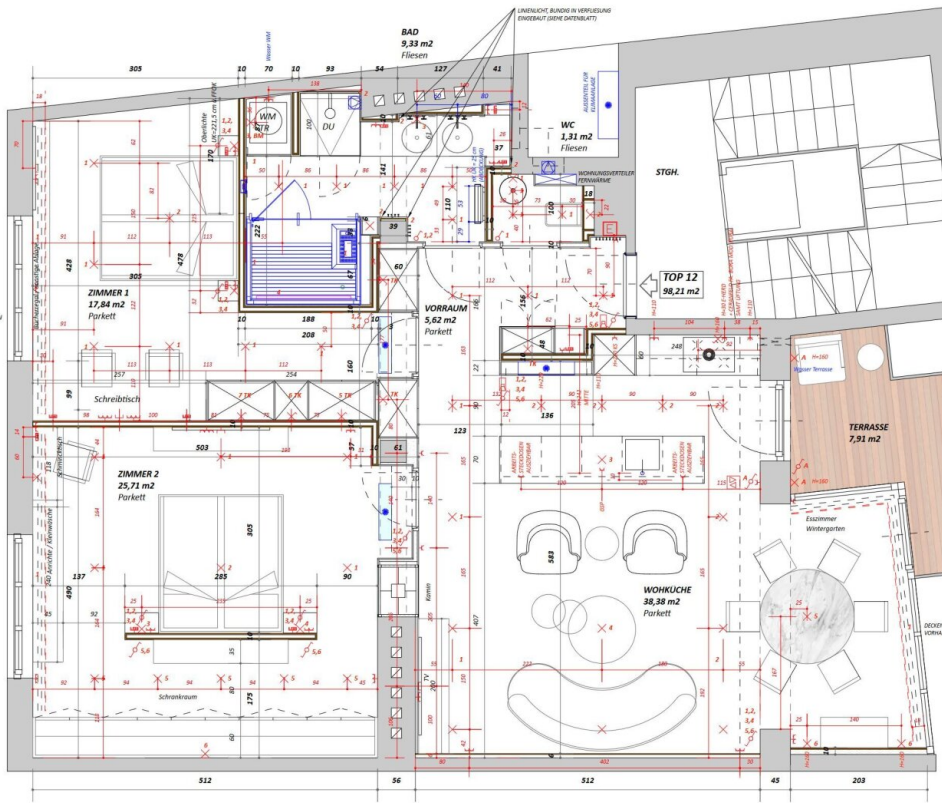
**WÄRMEVERSORGUNG: FERNWÄRME**

**BADZIMMER HEIZKÖRPER:** ELEKTRISCH, SIEHE DATENBLATT

DECKENBAUSCHNITTE FA (LENA AKKO TP FLEX)  
VORMAN + LED-UMLEUCHTUNG

|            |          |
|------------|----------|
| VORRAUM    | 5,62 m2  |
| WOHNZIMMER | 38,38 m2 |
| WC         | 1,31 m2  |
| BAD        | 9,33 m2  |
| ZIMMER 1   | 17,84 m2 |
| ZIMMER 2   | 25,71 m2 |
| SUMME WFL  | 98,21 m2 |
| TERRASSE   | 7,91 m2  |

-  KLIMAGERÄT  
INNEN
-  KLIMAGERÄT  
AUSSEN
-  E-VERTEILER
-  SCHALTER/REIN/SCHALTER
-  WECHSELCHALTER
-  DECKENAUSLASS
-  WANDAUSLASS
-  WANDAUSLASS DIREKT GESCHALTET
-  USB-DOSE
-  MULTIMEDIA/INTERNET
-  SCHUCKDOSE
-  SCHUCKDOSE-MEHRFACH
-  GEGENSTÄNDEANLAGE/VIDEO
-  JALOUSIESCHALTUNG - AUF/AB
-  LÜFTUNG
-  RM = BEWEGUNGSMELDER
-  TK = TÜRKONTRAKT



## Objektbeschreibung

**Exklusivität zum Einziehen! Luxus Pur! Design + Eleganz + Raffinesse! + Edle Materialien! TOP-Wohnung in TOP-Lage mit hofseitiger Terrasse! Wünsche werden wahr....**

**Ihre Adresse für höchste Ansprüche! Luxus, Lage, Lebensfreude!**

**Erleben Sie ein neues Wohngefühl, feinste Materialien, geschmackvolle Möblierung, raffinierte Einbauschränke und ein Rundum-Komplettpaket inklusive Sauna...**

Ihre neue Designer-Wohnung am 6.Liftstock wird nicht nur Sie restlos begeistern, sondern auch Ihre Gäste und Freunde! **Ein Zuhause, das Eindruck macht!**

Sie teilt sich in einen optimal genutzten Vorraum mit praktischen Einbauschränken, ein separates WC mit Fenster, ein stylisches Badezimmer mit Marken-Armaturen, einer Walk-In Dusche, einem versteckten Bereich für die Waschmaschine sowie eine Sauna, ein gemütliches Kinder- oder Gästezimmer, welches ebenfalls optimal mit Einbauschränken verbaut wurde, ein Schlafzimmer mit unglaublich tollem Schrankraum/-bereich, Designer-Nachtlampen und jeder Menge kleiner Details, sowie ein Wohlfühl-Wohnzimmer mit großer Spiegelwand, herrlichem Kamin, einer überkomplett ausgestatteten TOP-Einbauküche die keine Wünsche offen lässt und Zugang zur hofseitigen Terrasse.

**Einige Highlights/Extras: Kamin, Klimaanlage, handgehobelter Parkett, Alarmanlage vorbereitet, Außenjalousien, WK3-Sicherheitstüre, TOP Markenküche, Sauna, Designer-Tapeten, Designer Möbel und Lampen uvm...**

Marken: Gaggenau, Alape, Gira, Flos uvm...

**Raffinierte Einbauten, edelste Materialien, kompromisslose Klasse!**

Wohnfläche: ca. 98,21m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 7,91m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 1.790.000.-

Bezug: ab sofort

Möbliering: Alle Möbel und Einbauschränke verbleiben in der Wohnung

**Worauf warten Sie noch? So ein Schmuckstück darf man sich nicht entgehen lassen....**

[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.

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

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <250m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap