

**Klein in der Fläche - Groß im Lebensgefühl! Ideale Kleinwohnung mit sonniger Terrasse! TOP-Neubauprojekt im Grünen + Klimaaktiv Bronze + Wärmepumpe und Solaranlage + Garage + Beste Vermietbarkeit!**



**Objektnummer: 272191**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Khuenweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,50 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	51,82 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,48 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 40,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	275.459,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.315,69 €
Betriebskosten:	90,75 €
USt.:	9,08 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

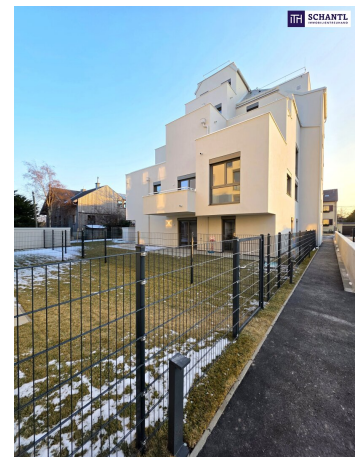


**Samir Agha-Schantl**

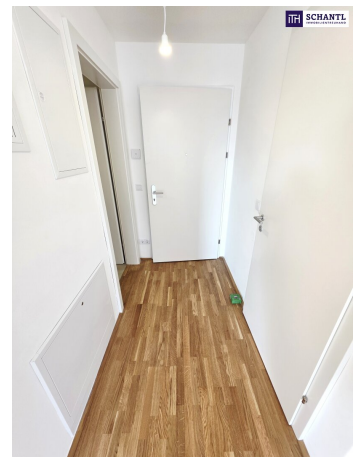
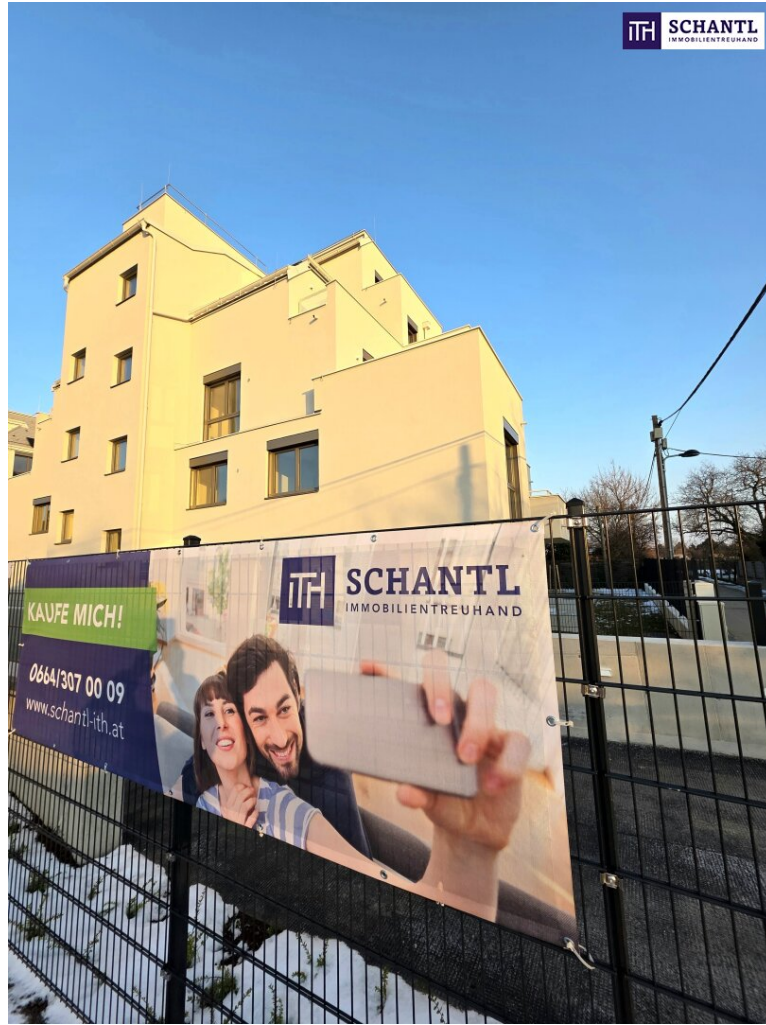


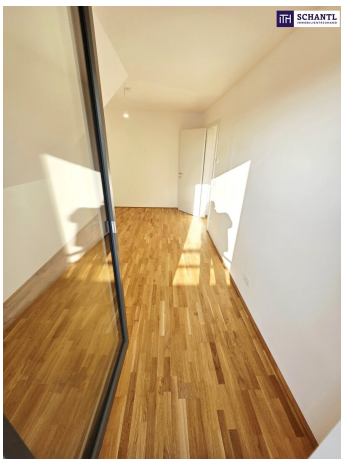


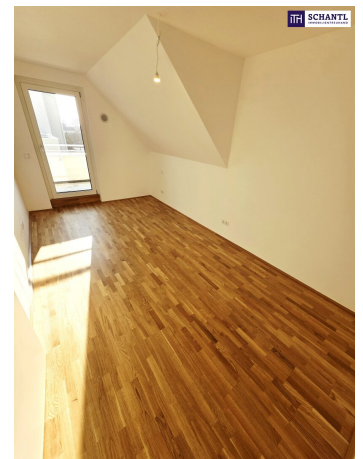


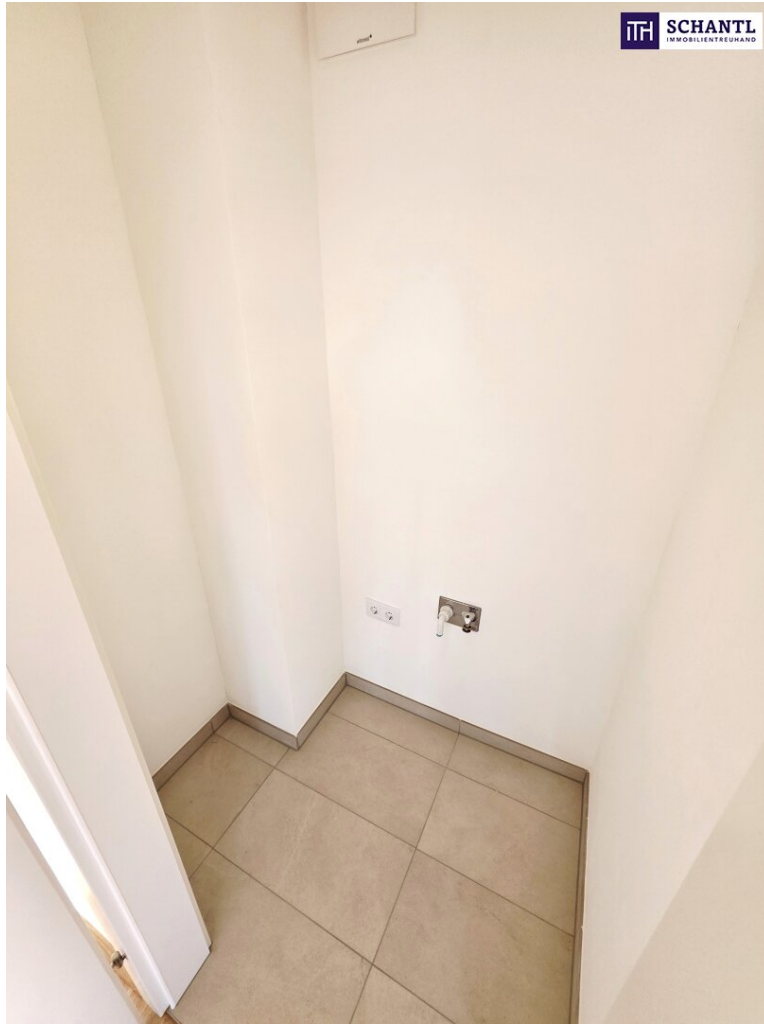


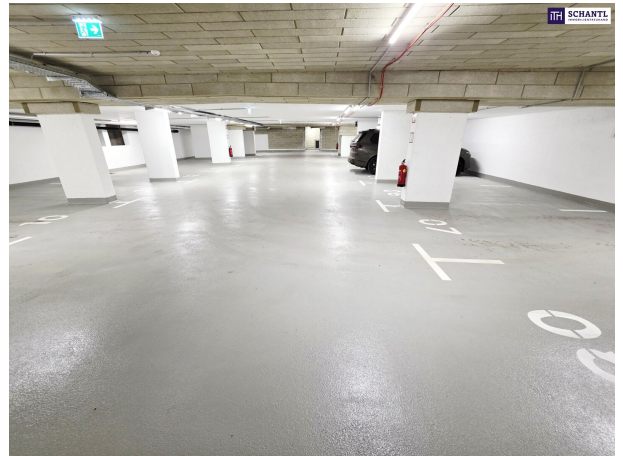
















2   T09	
Vorraum	2,79
Bad	3,77
WC	1,32
AR	1,23
Wohnküche	24,98
Zimmer	14,41
<b>SUMME WOHNFLÄCHE</b>	<b>48,50 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	6,64
<b>SUMME FREIFLÄCHE</b>	<b>6,64 m<sup>2</sup></b>
ELR 09	1,48



Legende

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

A4 • M 1:100

0 5 m



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 Elektro- einrichtungen, 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**

**BEREITS BEZUGSFERTIG!**

**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**

**30 ideal geplante Traumwohnungen mit Größen von ca. 40m<sup>2</sup> bis ca. 102m<sup>2</sup> - alle mit  
Balkon/Terrasse oder Garten - werden Sie verzaubern! Hier finden Sie für jedes Budget  
und jeden Geschmack die richtige Wohnung! 17 Garagenplätze stehen darüber hinaus  
für die neuen Eigentümer zur Verfügung.**

Bei den Plänen handelt es sich um unverbindliche Plankopien, Änderungen sind vorbehalten.  
Aufgrund der laufenden Ausführungsplanung werden die Pläne und Verkaufsunterlagen  
teilweise angepasst und einzelne Wohnungen optimiert.

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

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)

**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**

**30 ideal geplante Traumwohnungen mit Größen von ca. 40m<sup>2</sup> bis ca. 102m<sup>2</sup> - alle mit  
Balkon/Terrasse oder Garten - werden Sie verzaubern! Hier finden Sie für jedes Budget  
und jeden Geschmack die richtige Wohnung! 17 Garagenplätze stehen darüber hinaus  
für die neuen Eigentümer zur Verfügung.**

**Klein in der Fläche - Groß im Lebensgefühl! Ideale Kleinwohnung mit sonniger  
Terrasse! TOP-Neubauprojekt im Grünen + Klimaaktiv Bronze + Wärmepumpe und  
Solaranlage + Garage + Beste Vermietbarkeit!**

TOP 9 (Stiege 2, 1.DG):

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich einen kleinen Vorraum mit Platz für eine Garderobe, ein separates WC mit Handwaschbecken, ein stylisches Badezimmer mit Dusche, einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, ein geräumiges und lichtdurchflutetes Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Süd/West-Terrasse sowie ein gemütliches Schlafzimmer, welches ebenfalls Zugang zur Terrasse hat.

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

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

Wohnfläche: ca. 48,50m<sup>2</sup> + Terrasse: 6,64m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 1,48m<sup>2</sup>

Kaufpreis Anleger: € 275.459.- netto + UST

Kaufpreis Eigennutzer: € 305.760.-

Garagenplatz (optional) Anleger: € 25.946.- netto + UST

Garagenplatz (optional) Eigennutzer: € 28.800.-

**Folgende Wohnungen haben bereits glückliche, neue Eigentümer: Stiege 2/TOP1, Stiege 1/TOP 3, 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, Stiege 2/TOP14, Stiege 2/TOP7, Stiege 1/TOP12**

### **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 <250m

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**

Bank <750m

Geldautomat <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