

**Luftwärmepumpe + Riesenterrasse! Wohnen mit  
WOW-Effekt im Dachgeschoss! Gönnen Sie sich das  
Besondere.... Worauf warten Sie noch?**



**Objektnummer: 256837**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Engerthstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,06 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	91,67 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	578.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	6.305,23 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Samir Agha-Schantl

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien



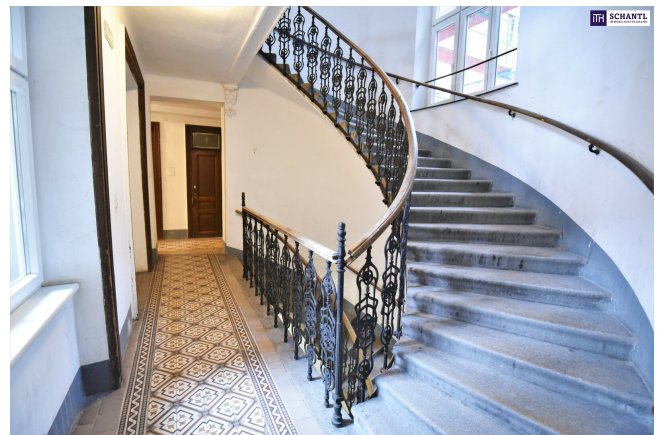
**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!  
Unser Leistungen im Überblick:

**OFFICE WIEN**  
Schantl ITF  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITF  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

3D Grundriss  
35 Plattformen  
Social Media  
Home Staging  
Wohnungsvideos  
Infrastrukturbericht  
Top Fotos  
Qualitätssiegel

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)



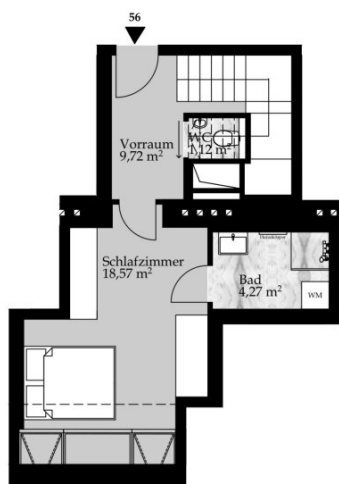




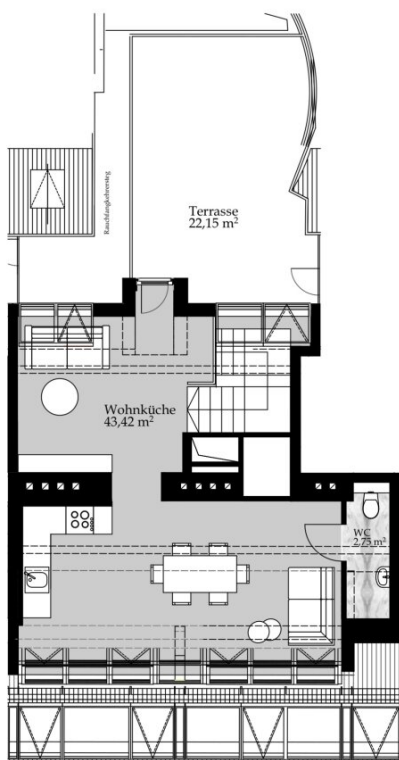
1200 Wien

# Engerthstraße 106

Suites



Dachgeschoss 1



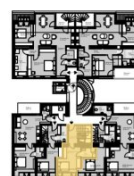
Dachgeschoss 2



## Top 56, Dachgeschoss 1 und 2

Vorraum	9,72 m <sup>2</sup>
Bad	4,27 m <sup>2</sup>
WC	1,12 m <sup>2</sup>
Wohnküche	43,42 m <sup>2</sup>
Zimmer	18,57 m <sup>2</sup>
WC	2,75 m <sup>2</sup>

NUTZFLÄCHE ca. **82,06 m<sup>2</sup>**  
Terrasse **22,15m<sup>2</sup>**



DG 1



DG 2

Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?  
Wir machen das für Sie!

Unser Leistungen im Überblick:

**OFFICE WIEN**

Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**

Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at



Qualitätssiegel



Top Fotos



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungsvideos



Infrastrukturbericht

FOLGEN SIE UNS AUF   

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)

## Objektbeschreibung

Erfüllen Sie Ihre Wohnträume im Dach! Ihre Wohnungssuche endet HIER! Nicht lange zögern!

### **TOP-Projekt in der Brigittenau - Abheben von der Konkurrenz.....**

Hier entstehen 7 moderne, stylische Wohnungen im neu ausgebauten Dachgeschoss mit Größen zwischen 48m<sup>2</sup> und 95m<sup>2</sup> sowie tollen Terrassen/Balkonen!

TOP 56: (2 Zimmer + große Terrasse)

Ihre neue Wohnung teilt sich auf der 1.Ebene in einen geräumigen Vorraum mit viel Platz für eine Garderobe, ein separates WC mit Handwaschbecken, ein großes Schlafzimmer mit praktischer Schranknische sowie ein stylisches Badezimmer mit Walk-In Dusche und Waschmaschinenanschluss.

Auf der zweiten Ebene erwartet Sie dann ein lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich mit viel Glas und Zugang zur hofseitigen Riesenterrasse mit Fernblick sowie ein 2. WC mit Handwaschbecken.

Highlights: Sicherheitstüre WK3, Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, Hochwertiger Eiche-Parkett in Dielenform, Klimageräte uvm.

Kaufpreis: € 578.000.-

Wohnfläche: ca. 82,06m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 22,15m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Geplante Fertigstellung: Sommer 2024 laut Auskunft des Bauträgers

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Die Betriebskosten werden in Kürze nachgereicht.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m



Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap