

**Luftwärmepumpe! Ein Traum im Dach! Der besondere  
Charme... Hofseitige Terrasse + Hochwertige Ausstattung  
+ Tolle Raumaufteilung! Jetzt zugreifen!**



**Objektnummer: 256836**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Engerthstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,90 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	86,41 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	545.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	6.307,14 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Samir Agha-Schantl

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien



Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?

Wir machen das für Sie!

Unser Leistungen im Überblick:

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungsvidéos

Top Fotos

Infrastrukturbericht

**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

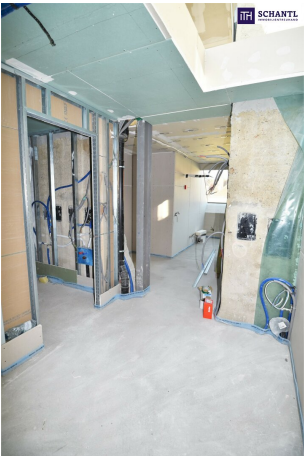
**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF

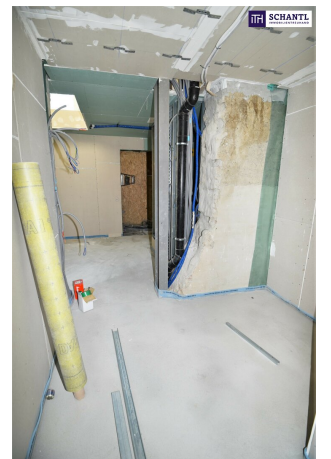
[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)







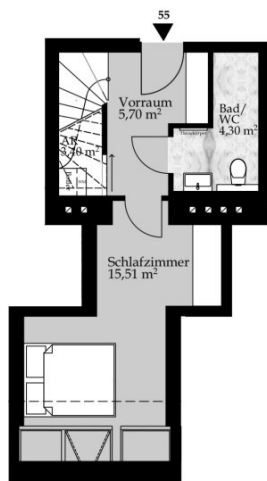




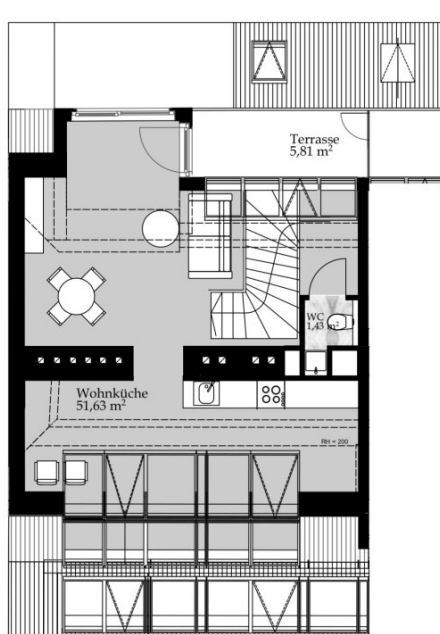
1200 Wien

# Engerthstraße 106

Suites



Dachgeschoss 1



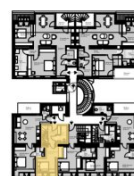
Dachgeschoss 2



## Top 55, Dachgeschoss 1 und 2

Vorraum	5,70 m <sup>2</sup>
WC/Bad	4,30 m <sup>2</sup>
AR	3,40 m <sup>2</sup>
Wohnküche	51,63 m <sup>2</sup>
Zimmer	15,51 m <sup>2</sup>
WC	1,43 m <sup>2</sup>

NUTZFLÄCHE ca. **81,90 m<sup>2</sup>**  
Terrasse **5,81 m<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 55: (2 Zimmer + Terrasse)

Ihre neue Wohnung teilt sich auf der 1.Ebene in einen geräumigen Vorraum mit genügend Platz für eine Garderobe, einen praktischen Abstellraum unter der Treppe, ein Badezimmer mit Walk-In Dusche und WC sowie ein großes Schlafzimmer mit praktischer Nische für einen Schrank.

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

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

Kaufpreis: € 545.000.-

Wohnfläche: ca. 82,57m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 5,81m<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