

**Neuer Preis! Terrassen-Traum in 1040 Wien - Besser geht´s nicht! Super Lage + Perfekte Raumaufteilung + Ideale Infrastruktur + Geschmackvolles Design!**



**Objektnummer: 269153**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiedner Hauptstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien,Wieden
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,41 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	155,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 32,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	1.689.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	10.861,74 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilien  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

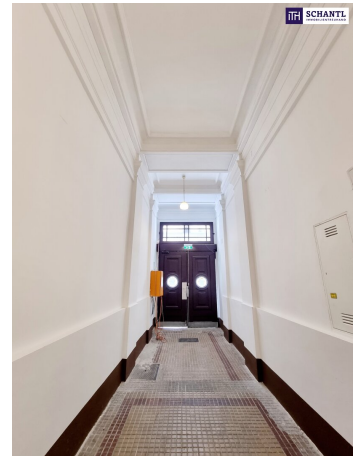
T 0043 664 3070009  
H 0043 660 4701793

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur







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

Unser Leistungen im Überblick:

3D

Grundriss

35

Plattformen

Social

Media

Home

Staging

Wohnungs-

videos

Infrastruktur-

bericht

**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND

Qualitäts-Siegel

Top Photos

Social Media

Home Staging

Wohnungsvideos

Infrastrukturbericht

3D Grundriss

35 Plattformen

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

FOLGEN SIE UNS AUF

f @ in

WWW.SCHANTL-ITH.AT

1040 Wien  
Wiedner Hauptstraße 70

**TOP 25**

1. UND 2. DACHGESCHOSS

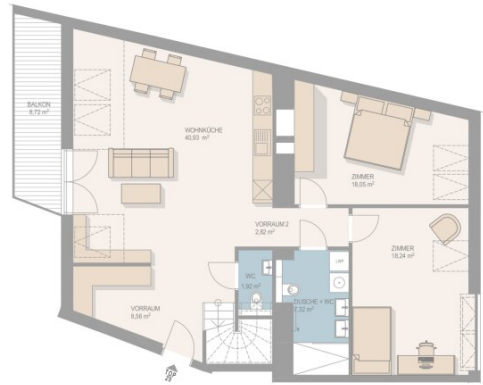
VORRAUM	8,56 m <sup>2</sup>
VORRAUM 2	2,82 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	40,93 m <sup>2</sup>
ZIMMER	18,05 m <sup>2</sup>
ZIMMER	18,24 m <sup>2</sup>
DUSCHE + WC	7,32 m <sup>2</sup>
WC	1,92 m <sup>2</sup>
VR. + KÜ. 2.DG	20,60 m <sup>2</sup>
BALKON 1.DG	8,72 m <sup>2</sup>
TERRASSE 2.DG	38,95 m <sup>2</sup>
LOGGIA 2.DG	17,79 m <sup>2</sup>
<b>NUTZFLÄCHE ca.</b>	<b>118,41 m<sup>2</sup></b>



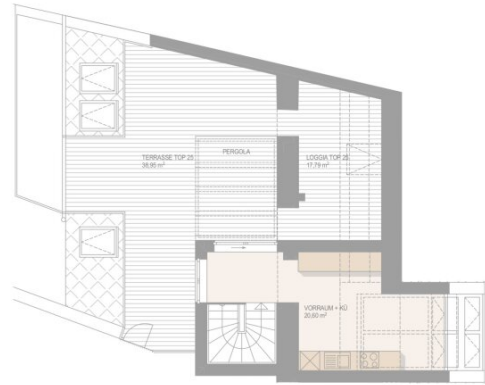
2. DG

1. DG

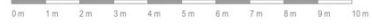
Etagengrundrisse



1. DG



2. DG



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

**Neuer Preis! Terrassen-Traum in 1040 Wien - Besser geht´s nicht! Super Lage + Perfekte Raumaufteilung + Ideale Infrastruktur + Geschmackvolles Design!**

**Hier haben wir ein TOP-Projekt für Sie! Verwirklichen Sie Ihren Traum nach der eigenen Wohnung in Wiener Bestlage oder investieren Sie werthaltig und mit ausgezeichneter Zukunftsperspektive!**

**Ihre Wohnungssuche hat ein Ende!**

**Hier entstehen 10 attraktive Wohnräume - alle mit Balkon/Terrasse/Loggia und perfekter Raumaufteilung!**

TOP 25 (2.Dachgeschoss):

WOW - Terrassentraum!

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich auf der 1.Ebene in einen großen Vorraum mit viel Stauplatz, ein separates WC mit Handwaschbecken, ein stylisches Badezimmer mit Walk-In Dusche, 2.WC und Waschmaschinenanschluss, 2 getrennt begehbare Schlafzimmer sowie ein großes Wohn-Esszimmer mit Zugang zum hofseitigen Balkon.

Auf der 2.Ebene erwartet Sie ein weiterer Wohnbereich mit Zugang zu einer super großen Terrasse und Loggia. Die lauschige Loggia bietet an windigen oder regnerischen Tagen Schutz und die Möglichkeit, die Zeit trotzdem draußen zu verbringen.

Highlights: Klimageräte, Sicherheitstüren WK3, Hochwertiger Parkettboden, Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, Luftwärmepumpen uvm.

Wohnfläche: ca. 118,41m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 38,95m<sup>2</sup> + Balkon: ca. 8,72m<sup>2</sup> + Loggia: ca. 17,79m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Kaufpreis: € 1.689.000.-

Geplante Fertigstellung: Anfang 2025 laut Auskunft des Bauträgers

Betriebskosten: Diese werden erst von der Hausverwaltung festgesetzt und nachgereicht. Die



Schätzung liegt bei ca. 2.-/m<sup>2</sup>.

**Der Verkauf der Wohnungen erfolgt nach dem Bauträgervertragsgesetz (BTVG).**

**[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.

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 <750m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m

Universität <500m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap