

**Traum-Balkon / Traum-Wohnung / Traum-Lage! 3 Zimmer  
+ Nachhaltige Energienutzung + Grün- und Ruhelage +  
Um´s Eck von Wien´s schönsten naturnahen Gewässern!**



**Objektnummer: 273689**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Khuenweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,11 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	72,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,06 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 40,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	378.400,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.233,75 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH



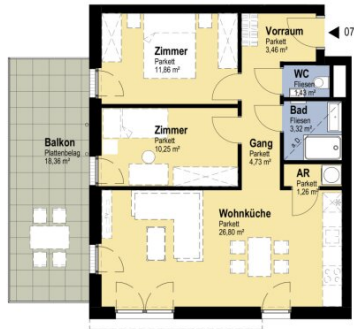












Wohnräume	63,11 m <sup>2</sup>
Balkon	18,36 m <sup>2</sup>
Keller	2,06 m <sup>2</sup>



Unverbindliche Plankopien. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße sind in Zentimeter. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen-, Höhen- und Flächenmaße entsprechen den Baubaumaßen. Bauliche Höhenangaben sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Bitte Naturmaße nehmen. Die Möblierung ist nur beispielhaft dargestellt und ist nicht Gegenstand des Leistungsumfanges.

Kluenweg 5, 1220 Wien

05.10.2023

## Objektbeschreibung

**Lebens(t)raum Erfüller!**

**Hier wartet ein Neubau-Traumprojekt auf Sie! Perfekt als Anlage als auch für  
Eigennutzer!**

**Lebenswert / Grün / Leistbar / Moderner Neubau**

**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.**

**Fertigstellung: Ende 2025**

**Traum-Balkon / Traum-Wohnung / Traum-Lage! 3 Zimmer + Nachhaltige Energienutzung  
+ Grün- und Ruhelage + Um´s Eck von Wien´s schönsten naturnahen Gewässern!**

TOP 7 (Stiege 2, 1.Stock):

Zugang von allen 3 Räumen zum riesigen Balkon!

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich einen geräumigen Vorraum mit  
Platz für eine Garderobe, ein separates WC mit Handwaschbecken, ein stylisches  
Badezimmer mit Dusche, einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, ein  
großes Wohn-Esszimmer, sowie 2 getrennt begehbare Schlafzimmer, allesamt mit Zugang zu  
einem riesigen Süd-West Balkon.

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

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

Wohnfläche: ca. 63,11m<sup>2</sup> + Terrasse: 18,36m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 2,06m<sup>2</sup>

Kaufpreis Anleger: € 378.400.- netto + UST

Kaufpreis Eigennutzer: € 430.000.-

Garagenplatz (optional) Anleger: € 25.350.- netto + UST

Garagenplatz (optional) Eigennutzer: € 28.800.-

Fixer Baustart: September 2024

Geplante Fertigstellung laut Auskunft des Bauträgers: Dezember 2025

Die Einschätzung der Betriebskosten erfolgt noch seitens der Hausverwaltung und wird nachgereicht, geschätzt werden ca. € 2.-/m<sup>2</sup>.

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.

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 <1.000m

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**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <1.000m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.250m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap