

# Urbaner Erstbezug mit Sonnenterrasse - Wohnqualität und den Sternen zum greifen nah!



**Objektnummer: 274122**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Vorgartenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	101,30 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	123,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	690.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	6.811,45 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bernhard Koglbauer**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz







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

Unsere Leistungen im Überblick:

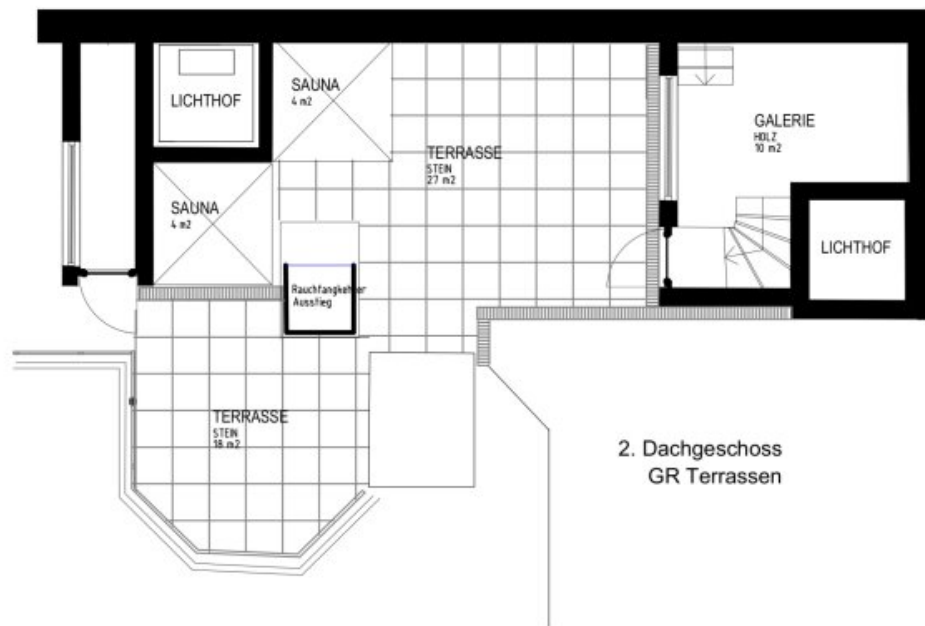
- 3D Grundriss
- 35 Plattformen
- Social Media
- Home Staging
- Wohnungs- und Häuservideos
- Infrastrukturbericht
- Top Fotos
- Qualitätsiegel

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





## UNIT FLOOR PLAN

## TOP 31

ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND SIND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause inmitten der pulsierenden Stadt Wien! Diese einzigartige Wohnung in 1020 Wien bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben benötigen. Mit einer Fläche von 92m<sup>2</sup> und 3 Zimmern im 1. Dachgeschoss ist sie perfekt geeignet für Singles, Paare oder kleine Familien.

Das Highlight dieser Immobilie ist definitiv die großzügige Terrasse, die Ihnen einen atemberaubenden Ausblick auf die Stadt ermöglicht. Genießen Sie hier Ihre Sonnenstunden oder lassen Sie den Tag bei einem Glas Wein oder Bier ausklingen und lassen Sie den Alltagsstress hinter sich.

Die Wohnung befindet sich in einem Erstbezug und ist somit in einem topmodernem Zustand. Die Luftwärmepumpe sorgt für ein angenehmes Wohngefühl zu jeder Jahreszeit. Der Personenaufzug bringt Sie bequem direkt vor Ihre Haustür.

Der offene Wohn- und Essbereich bietet viel Platz für gemütliche Abende mit Freunden und Familie. Die beiden Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Ihre persönliche Gestaltung und Rückzugsorte zum Entspannen. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einem Badezimmer ausgestattet und bietet Ihnen modernen Komfort. Auch ein Kabel- und Satellitenanschluss ist vorhanden, damit Sie Ihre Lieblingssendungen und Filme jederzeit genießen können.

Neben dem modernen Wohnkomfort besticht die Wohnung auch durch ihre ideale Lage. Die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln wie Bus, Straßenbahn, U-Bahn und Bahnhof ermöglicht es Ihnen, schnell und unkompliziert in alle Teile der Stadt zu gelangen. Auch für Pendler ist die Lage ideal, da der Hauptbahnhof nur wenige Minuten entfernt ist.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien, aber auch Schulen, Kindergärten, Universitäten und medizinische Versorgung wie Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause präsentieren zu dürfen.

### AUSSTATTUNG BELAGSFERTIG:

- Bodenbeläge gehören noch ergänzt
- Fußbodenheizung inkl. Luftwärmepumpe ist bereits funktionsfähig verbaut

- Wände aufgestellt (Türstöcke und Türen einbauen sowie Ausmalen muss man hier noch selbst)
- Treppenaufgang ist bereits fertiggestellt
- Aufpreis auf Schlüsselfertig möglich

Bezug: nach Vereinbarung

**Preis: 690.000,- EUR**

**3% Provision vom Kaufpreis + 20% Ust.**

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

- o Grundbuchauszug
- o Energieausweis
- o Einreichplanung
- o Fertigstellungsanzeige

**Informationen und Besichtigungen sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos für Sie. Bei Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages fallen Kosten gemäß Nebenkostenübersicht an. Gerne berate ich Sie hierzu persönlich. Wir weisen außerdem ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten!**

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap