

**NEU! "Zum gelben Ginster" - Optimierte  
3-Zimmer-Wohnung mit 2 großen Balkonen! Edel.  
Einzigartig. Großzügig.**



**Objektnummer: 275361**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ginsterweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,60 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	67,85 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,60
Kaufpreis:	360.185,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.308,55 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mark Prettenthaler**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH

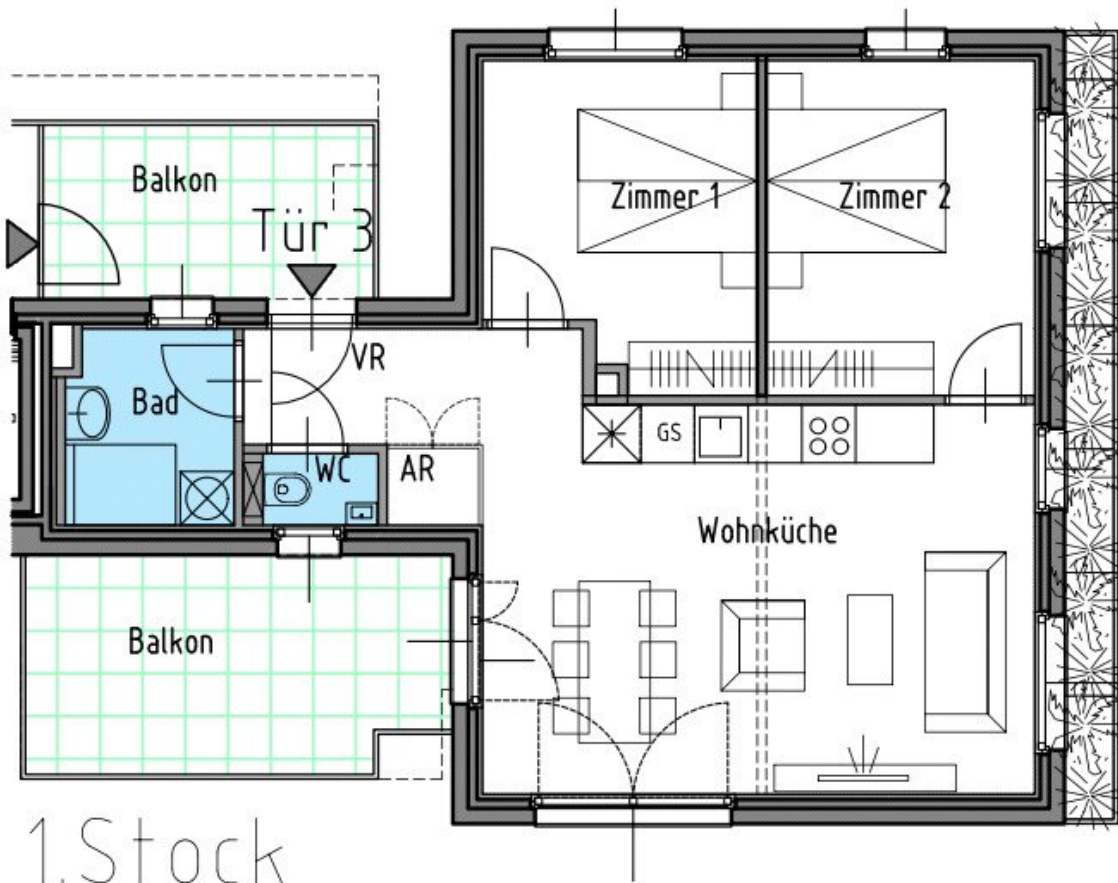












1. Stock



## Objektbeschreibung

### Charmantes Wohnen im 22. Bezirk – Wo die Stadt die Natur küsst!

Dieses hochmoderne Projekt wird als **Niedrigenergiehaus** mittels **HOLZMASSIV**, mit dem APLUS Bausystem errichtet. In einem APLUS Gebäude spürt man sofort die einzigartige Behaglichkeit und Ruhe. Die Natur schenkt uns hier die Möglichkeit, umweltschonend zu bauen und Wohlfühlräume zu schaffen. Durch die **Photovoltaikanlage**, die **Wasserwärmepumpe** für Heizung und Kühlung, wird das Haus so gut wie energieautark sein. Jede Wohnung (zwischen 68 m<sup>2</sup> und 104 m<sup>2</sup> WNFL) verfügt über ihre private **Freifläche** oder ihren **Eigengarten**. Den neuen Bewohnern werden außerdem **drei Garagenplätze** und ein Autoabstellplatz zur Verfügung stehen. In den allgemeinen Teilen des Wohnhauses befinden sich die Briefkastenanlage, Fahrrad- und Kinderwagenraum, **Personenaufzug**, Müllraum, **Kellerabteile** und Technikräume.

Ganz nach dem Motto: **Mehrwert statt Mehrkosten, effizient und sinnvoll gestaltet, umweltfreundlich und somit maximal energiesparend.**

Facts zu den Wohnungen:

- offene Wohn- und Essbereiche
- große lichtdurchflutete Fenster (3-fach isolierverglast)
- edles Echtholzparkett in den Wohn- und Schlafräumen
- komfortable Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung
- elektrisches Raffstore
- moderne und elegante Badausstattung
- Eingangstüren WK3

- alle Wohnungen mit Balkone, Terrassen, oder Gärten
- Kunex Innentüren, flächenbündig

### **Top 03: Optimierte 3-Zimmer-Wohnung mit 2 großen Balkonen!**

Diese außergewöhnliche Wohnung im 1.OG bietet auf knapp **60 m<sup>2</sup> Wohnfläche** höchsten Wohnkomfort. Zwei ruhige Balkone mit gesamt ca. **18,5 m<sup>2</sup>** laden zum Entspannen im Freien ein. Das offen gestaltete Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon wird schnell zum Mittelpunkt des Wohnens und Wohlfühlens. Es überzeugt durch eine helle, offene Atmosphäre und einen herrlichen Lichteinfall. Es erwarten Sie zudem zwei **gemütliche Schlafzimmer**, ein stilvolles **Tageslichtbad**, ein **sehr praktischer Abstellraum**, sowie ein **Gäste-WC mit Handwaschbecken** – für zusätzlichen Komfort.

Diese Wohnung vereint **moderne Eleganz** mit **hochwertiger Ausstattung** und bietet den idealen **Rückzugsort zum Entspannen** nach einem langen Tag.

**KP Privatnutzung: € 389.000,-**

**Anlagepreis: € 360.185,- zzgl. 20 % MwSt.**

Wohnfläche: ca. 58,6 m<sup>2</sup> + 2 Balkone: ca. 18,5 m<sup>2</sup> + Keller

Geplante Fertigstellung: Q4 2025

KP Garage im EG (optional): € 25.000.-

KP Stellplatz im EG (optional): € 15.000.-

Provision: 3% des KP zzgl. 20% Ust.

**Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um dieses exklusive Projekt zu entdecken!**



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.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

**[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 <1.750m  
Apotheke <1.750m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <3.750m  
Höhere Schule <3.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <2.750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <2.250m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap