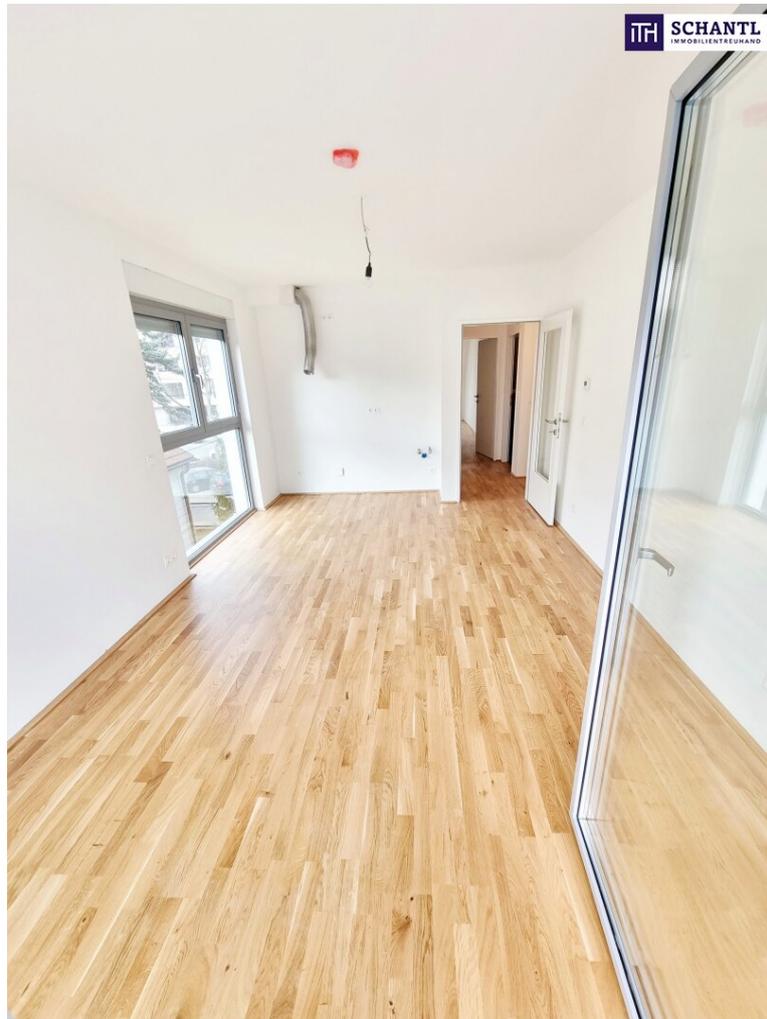


Nochmals reduziert! WOW - Kompakte 3-Zimmer mit hofseitigem Balkon! Luftwärmepumpe + Solaranlage! Garage + Idealer Grundriss + Tolle Infrastruktur! Jetzt zugreifen!



Objektnummer: 276169

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Absberggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,10 m ²
Nutzfläche:	58,56 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,80 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,54
Kaufpreis:	292.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.986,34 €
Betriebskosten:	111,00 €
USt.:	11,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Samir Agha-Schantl

Schantl ITH Immobilien
Passauer Platz 6
1010 Wien

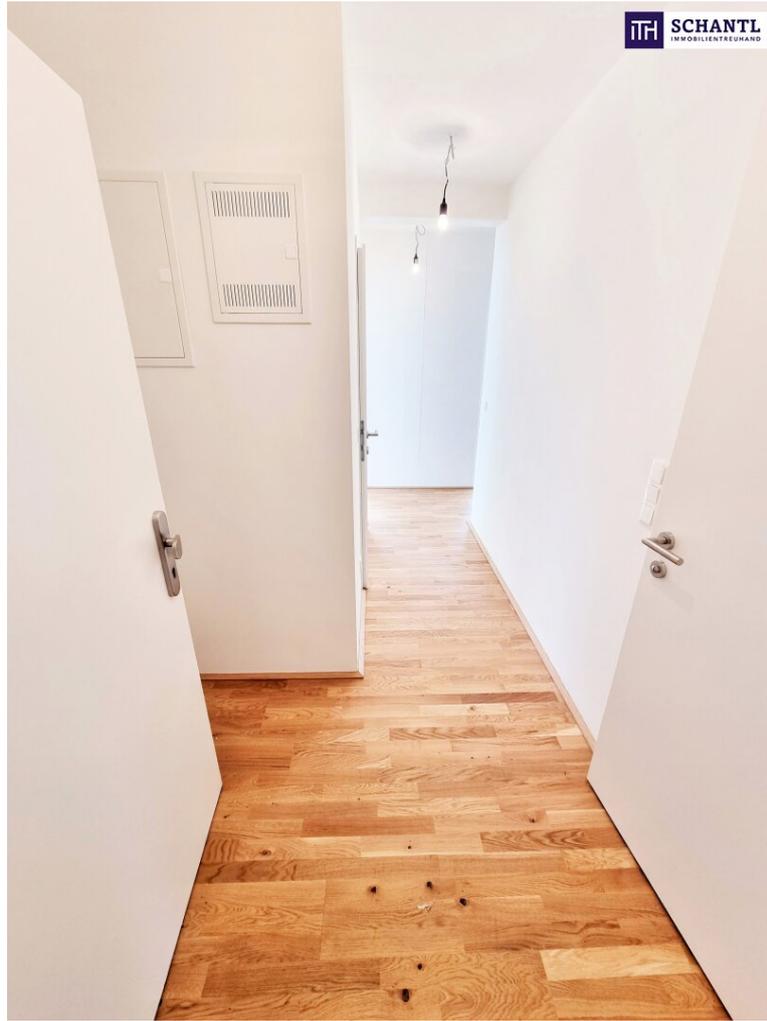
T 0043 664 3070009
H 0043 660 4701793

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



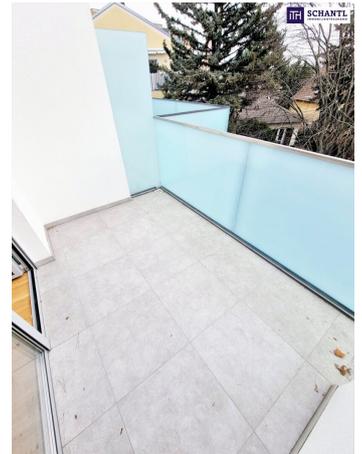
termin zur





















AC&DC Bauträger

Absberggasse 41

1100 Wien

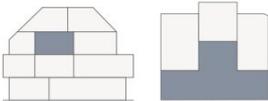
Top 7 • 1. Dachgeschoß

Wohnfläche 55,04 m²
Loggia 3,47 m²
+Terrasse + 3,44 m²

1 Vorraum	2,59 m ²
2 WC	1,55 m ²
3 Bad	4,86 m ²
4 Abstellraum	1,61 m ²
5 Wohnküche	16,65 m ²
6 Schlafzimmer	11,02 m ²
7 Schlafzimmer	11,43 m ²
8 Flur	5,33 m ²



Übersicht



A4 | M 1:100 0 5

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: März 2023

Objektbeschreibung

BESTENS VERSORGT! Luftwärmepumpe + Solaranlage! Hier wurde intelligent geplant und auf erneuerbare Energien gesetzt! TOP-Energiewerte mit A++!

WOW! Erleben Sie hier in der Absberggasse ein neues Lebensgefühl! BEREITS FERTIGGESTELLT - Schnell sein!

Neuer Preis - nochmals reduziert!

Hier in der ruhigen Seitengasse wurden perfekt geplante Neubauwohnungen errichtet, alle mit Balkon, Terrasse, Loggia oder Garten. Die Wohnungen haben Größen von ca. 31m² bis ca. 91m² und die Kaufpreise befinden sich in einer Spanne zwischen € 187.000.- bis € 639.000.-. 9 Garagenplätze zum Kaufpreis von € 29.000.- runden das attraktive Angebot ab.

1.DG TOP7:

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen kleinen Vorraum, ein separates WC mit Handwaschbecken, einen praktischen Abstellraum, ein stylisches Badezimmer mit Walk-In Dusche und Waschmaschinenanschluss, ein großes Wohn-Esszimmer mit Zugang zum hofseitigen Balkon/Terrasse mit Blick ins Grüne, ein ruhiges Schlafzimmer, sowie ein weiteres separat begehbare Schlafzimmer.

Highlights: Fußbodenheizung, Sicherheitstüren WK3, Außenjalousien, Grünblick, Perfekte Raumaufteilung, Bodentiefe Fenster, Luftwärmepumpe + Solaranlage

Wohnfläche: ca. 55,10m² + Balkon 1: ca. 3,47m² + Balkon 1: ca. 3,44m² + Kellerabteil: ca. 2,8m²

Nutzfläche gewichtet: ca. 58,56m²

Kaufpreis für Anleger: € 292.000.- netto + UST

Kaufpreis Eigennutzer: € 350.000.-

Kaufpreis Garage für Anleger: € 20.000.- netto + UST

Kaufpreis Garage Eigennutzer: € 24.000.-

Bezug: ab sofort

Diese Wohnungen haben bereits glückliche, neue Eigentümer: TOP1, TOP 2, TOP 9, TOP 5, TOP 6, TOP 8

Worauf warten Sie noch? Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum jetzt!

Gerne senden wir Ihnen auch Unterlagen zu den noch verfügbaren Einheiten zu...

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!

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 <750m

Apotheke <500m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap