

**Traumwohnung in Toplage: 215m<sup>2</sup> modernisiertes  
Wohnparadies mit Garten, Terrasse, Garage und Stellplatz  
in 1220 Wien!**



**Objektnummer: 276421**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Unterfeldweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	215,10 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	300,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	850,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	600.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	2.000,00 €
Provisionsangabe:	

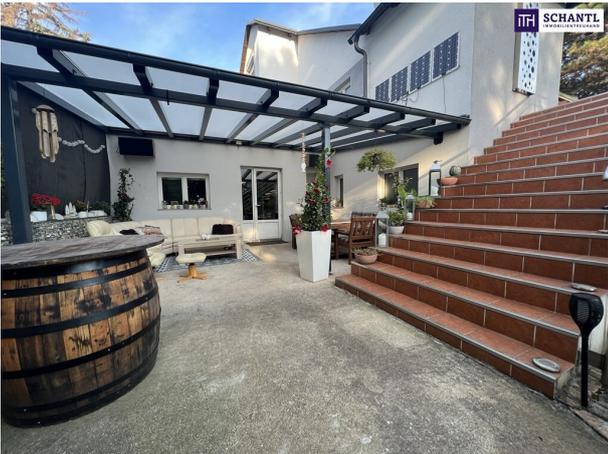
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



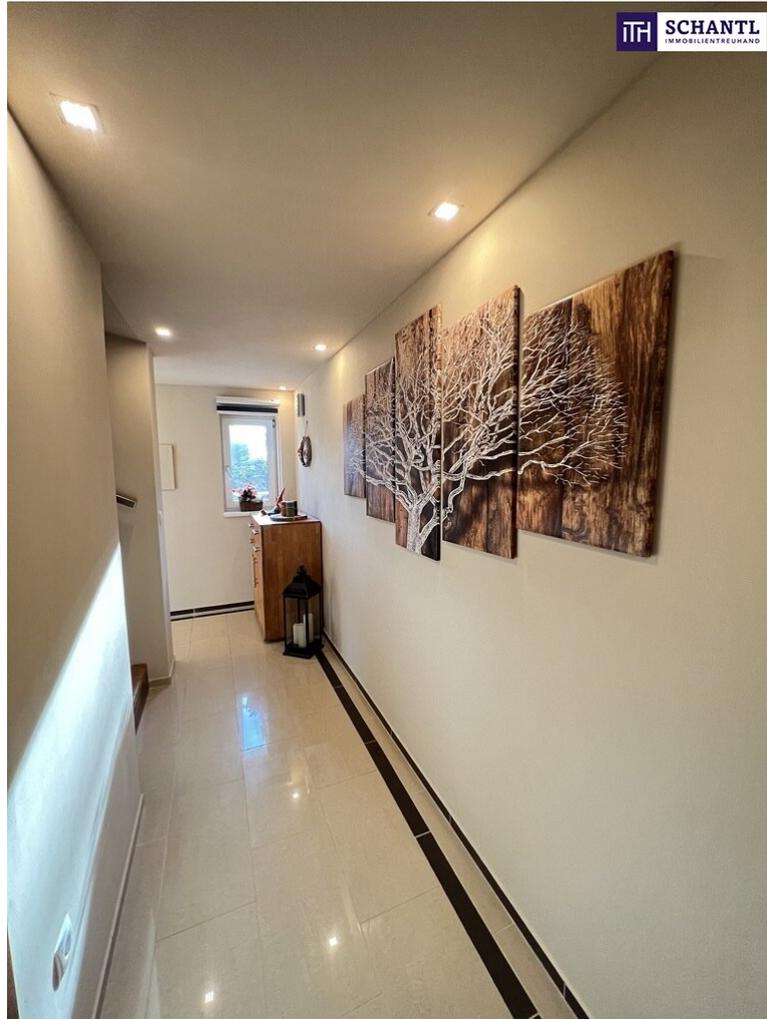
**Bernhard Koglbauer**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

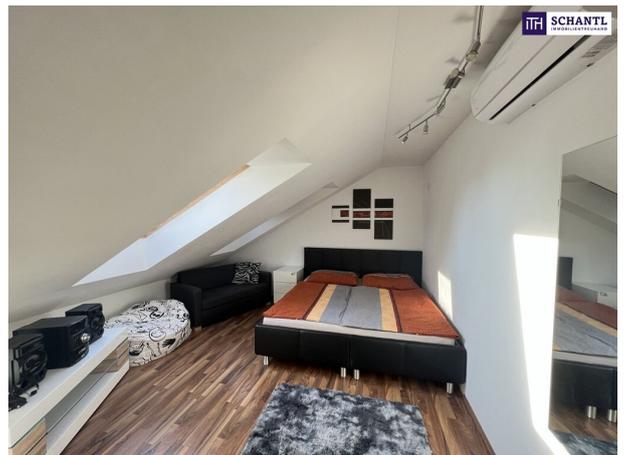














Sie wollen  
Ihre Immobilie  
**VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

Unsere 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



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und  
Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



Qualitätssiegel



FOLGEN SIE UNS AUF   

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



# ÄCHENAUFSTELLUNG

OP 1

Wohnung TOP 2

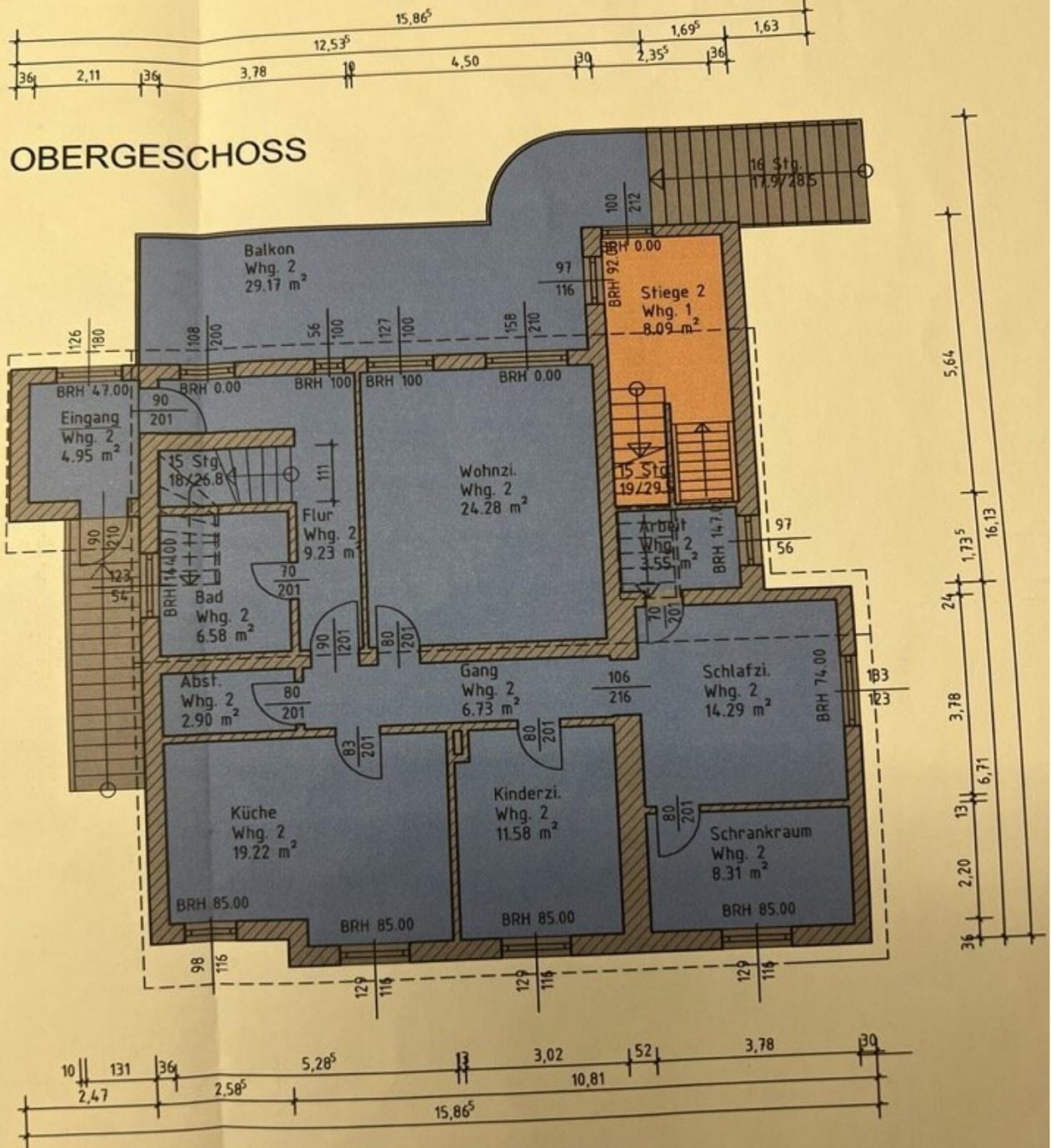
Grundfläche [m <sup>2</sup> ]
14,32
<u>14,32</u>
3,22
5,81
<u>9,03</u>
28,61
<u>28,61</u>
28,94
8,16
28,20
4,88
7,53
13,49
13,76
7,95
21,64
4,85
3,41
0,98
1,09
<u>144,88</u>
8,09
<u>8,09</u>
3,93
1,69
14,34
15,33
<u>35,29</u>
<u>240,22</u>

Wohnung Top 2		
Geschoß	Bezeichnung	Grundfläche [m <sup>2</sup> ]
EG	Lager	3,50
	Vorraum	3,61
	Abstellraum	6,77
	Werkstatt	27,71
Zwischensumme EG		<u>41,59</u>
1. OG	Eingang	4,95
	Küche	19,22
	Garderobe	8,31
	Kinderzimmer	11,58
	Balkon	29,17
	Arbeit	3,47
	Schlafzimmer	14,29
	Flur	9,23
	Abstellraum	2,90
	Gang	6,73
	Bad	6,48
Wohnzimmer	24,28	
Zwischensumme 1. OG		<u>140,61</u>
1. OG	Balkon 1. OG	29,17
Zwischensumme Balkon 1. OG		<u>29,17</u>
DG	Bad/WC	3,69
	Flur	3,08
	Kinderzimmer 2	16,29
	Kinderzimmer 1	16,67
Zwischensumme DG		<u>39,73</u>
Summe Wohnung Top 2		<u>251,10</u>

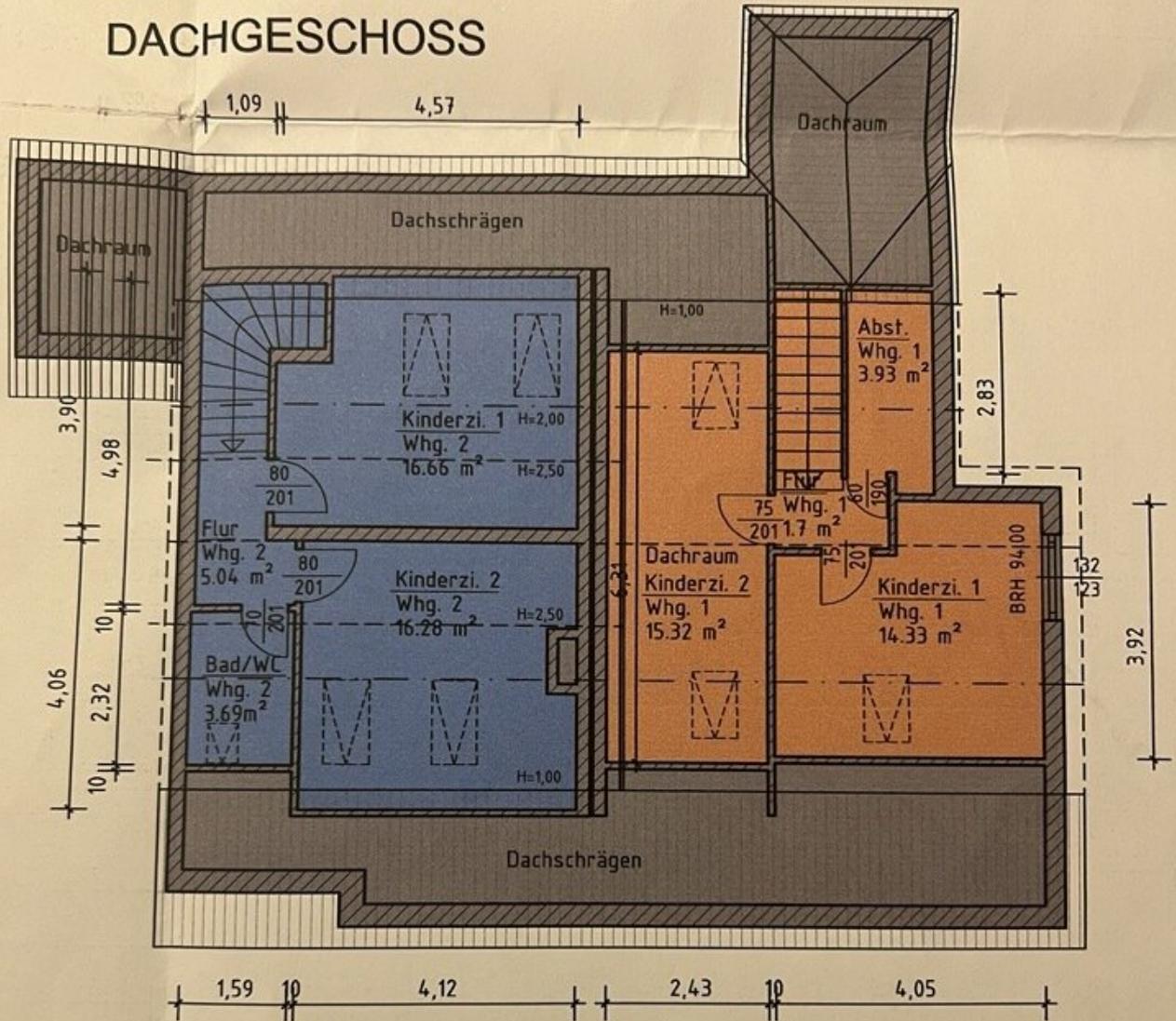
**Gesamt Whg. Top 1+2: 491,32**



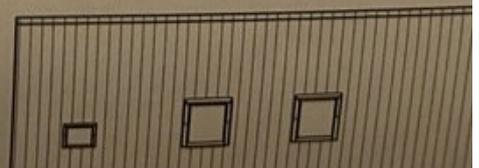
# OBERGESCHOSS



# DACHGESCHOSS



## Ansicht Westen



## Objektbeschreibung

### **Mit der Stadt Wien haben sie einen zuverlässigen Verpächter!**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der schönsten Gegenden Wiens - der 1220. Bezirk! Diese atemberaubende Wohnung im ersten Stock eines modernisierten Gebäudes bietet Ihnen den perfekten Ort zum Wohlfühlen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 215,1m<sup>2</sup> und insgesamt 5 Zimmern bietet diese Immobilie viel Platz für Sie und Ihre Familie.

Neben der großzügigen Wohnfläche bietet diese Wohnung auch einen privaten Garten und eine Terrasse, auf der Sie an warmen Sommertagen entspannen und die frische Luft genießen können. Egal ob Sie sich sonnen, grillen oder einfach nur eine Tasse Kaffee trinken möchten, hier haben Sie den perfekten Ort dafür.

Die Wohnung verfügt außerdem über 2 Bäder und 2 separate WCs, die mit modernen Armaturen und hochwertigen Materialien ausgestattet sind. Das größere Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, in der Sie sich nach einem langen Tag entspannen können, während das zweite Badezimmer eine Dusche bietet.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die Garage mit anschließender Werkstatt und der Stellplatz, die Ihnen viel Komfort bieten. Nie wieder müssen Sie sich Gedanken über die Parkplatzsuche machen, denn hier haben Sie Ihren eigenen sicheren Platz für Ihr Auto.

Die Lage dieser Wohnung ist einfach perfekt. Sie befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohngegend, aber dennoch sind Sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell im Zentrum von Wien. Die Umgebung bietet auch eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Parks, die alle zu Fuß erreichbar sind.

Diese Wohnung ist die perfekte Wahl für Familien, die auf der Suche nach einem modernen und geräumigen Zuhause sind, das allen Komfort bietet, den man sich wünschen kann.

### **FACTS:**

Baurechtsgrund - Baurechtsvertrag bis 31.12.2051

Baurechtsvertrag liegt auf.

Haus mit 2 Wohneinheiten - Rechte und Pflichten geregelt durch Wohnungseigentumsvertrag

**Kaufpreis: 600.000,- EUR**

**Provision: 3% + 20% USt.**

**Raumaufteilung lt. Plan anbei**

ACHTUNG! Zur Beachtung:

Bei der hier zum Kauf angebotenen Liegenschaft handelt es sich um einen Baurechtsgrund der Stadt Wien. Das Baurecht ist bis zum 21.12.2051 befristet abgeschlossen. Lt. Auskunft des Liegenschafts-Managements der Stadt Wien, kann ein neuer Baurechtsvertrag noch nicht neu verhandelt werden. Die Verlängerung ist direkt mit der Stadt Wien abzusprechen.

**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!**

Worauf warten Sie noch?

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

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

- o Grundbuchauszug
- o Einreichplanung
- o 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

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.750m  
Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.750m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <3.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.250m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.250m  
Bank <2.250m  
Post <2.250m  
Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <2.750m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <2.750m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap