

**"Zum gelben Ginster" - Elegante 3-Zimmer-Wohnung mit  
140 m<sup>2</sup> Eigengarten - Edel. Einzigartig. Großzügig.**



**Objektnummer: 276550**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ginsterweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,29 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	96,01 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	138,30 m <sup>2</sup>
Keller:	19,20 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 37,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,60
Kaufpreis:	452.770,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.715,86 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

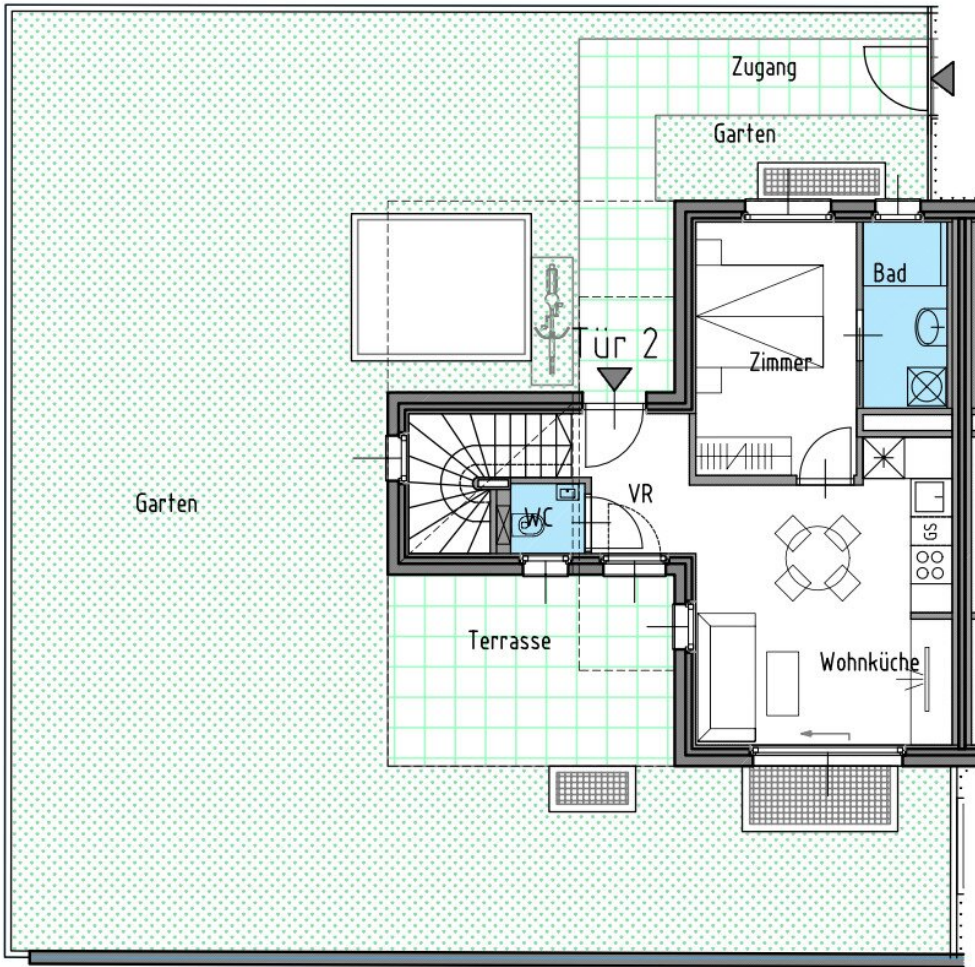
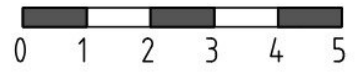


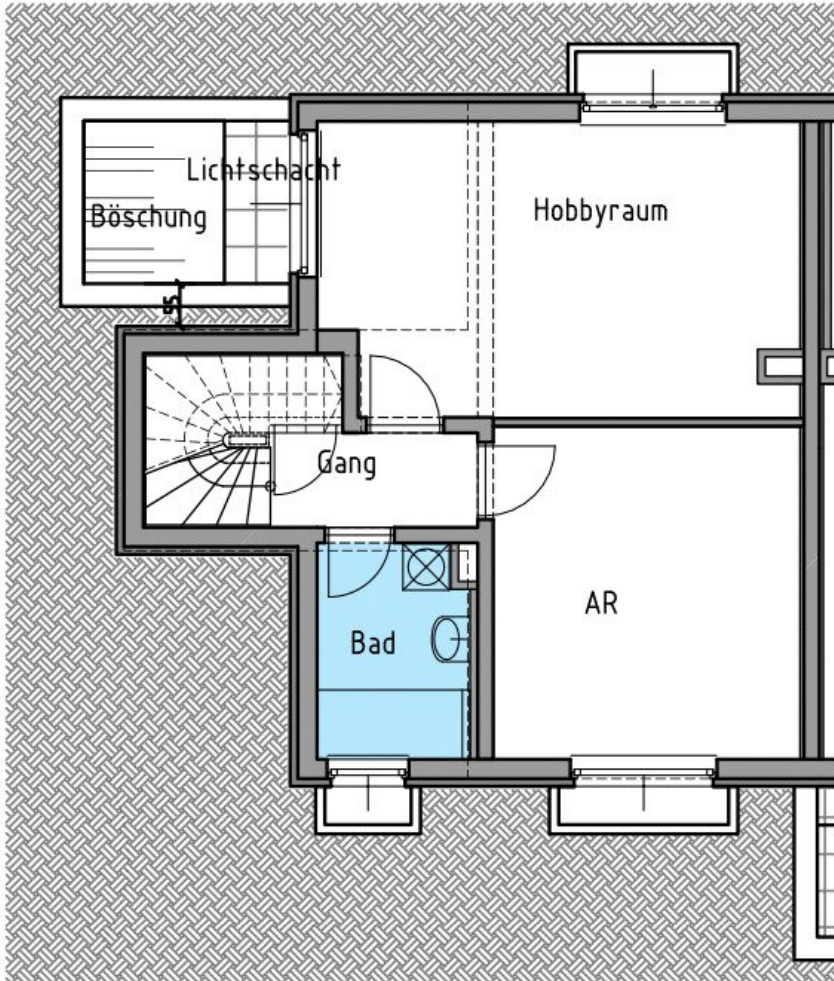
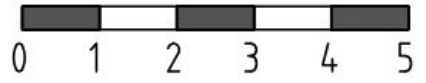
Mark Prettenthaler











Erdgeschoß/ Kellergeschoß,



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

KG:

Hobbyraum 23,10 m<sup>2</sup>

Abstellraum 17,07m<sup>2</sup>

Bad 5,61m<sup>2</sup>

Gang 7,70 m<sup>2</sup>

EG:

Vorraum 3,68 m<sup>2</sup>

WC 1,28 m<sup>2</sup>

Bad 4,08 m<sup>2</sup>

Zimmer 10,00 m<sup>2</sup>

Wohnküche 17,54 m<sup>2</sup>

Wohnnutzfläche: 90,06 m<sup>2</sup>

Zugang: 12,67 m<sup>2</sup>

Terrassen: 13,50 m<sup>2</sup>

Lichtsacht: 1,68 m<sup>2</sup>

Garten: 138,31 m<sup>2</sup>



# 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 02: Drei Zimmer Wohnung im EG und UG mit ca. 140 m<sup>2</sup> Eigengarten!**

Diese außergewöhnliche Gartenwohnung bietet auf ca. **65 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und zwei Ebenen höchsten Wohnkomfort. Die ruhige, ca. **13,5 m<sup>2</sup> große Terrasse** und der großzügige, **ca. 140 m<sup>2</sup> umfassende Eigengarten** laden zum Entspannen im Freien ein. Das durchdacht gestaltete Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse wird schnell zum Mittelpunkt des Wohnens und Wohlfühlens. Es überzeugt durch eine helle, offene Atmosphäre und lädt zu entspannten Stunden ein. Im Erdgeschoss erwartet Sie zudem ein **gemütliches Schlafzimmer**, ein stilvolles **Tageslichtbad** sowie ein **Gäste-WC mit Handwaschbecken** – für zusätzlichen Komfort. Im Untergeschoss finden Sie ein **weiteres Schlafzimmer** oder einen Hobbyraum, ein **zweites Badezimmer** und einen großzügigen, tagesbelichteten **Abstellraum**. Ideal für alle, die zusätzlichen Platz und Flexibilität schätzen.

Diese Gartenwohnung vereint **exklusives Wohnen** mit **hochwertiger Ausstattung** und bietet den idealen **Rückzugsort zum Entspannen** nach einem langen Tag.

**KP Privatnutzung: € 489.000,-**

**Anlagepreis: € 452.770,- zzgl. 20 % MwSt.**

Wohnfläche: ca. 65 m<sup>2</sup> + Nebenräume im Keller: ca. 19 m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 13,5 m<sup>2</sup> + Garten: ca. 140 m<sup>2</sup>

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