

**"Zum gelben Ginster" - Welch mega schöne Terrassen - 2
Zimmer mit mit 4 Terrassen. Edel. Einzigartig. Großzügig.**



Objektnummer: 276549

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ginsterweg
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,30 m ²
Nutzfläche:	88,84 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,60
Kaufpreis:	462.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.200,36 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mark Prettenthaler



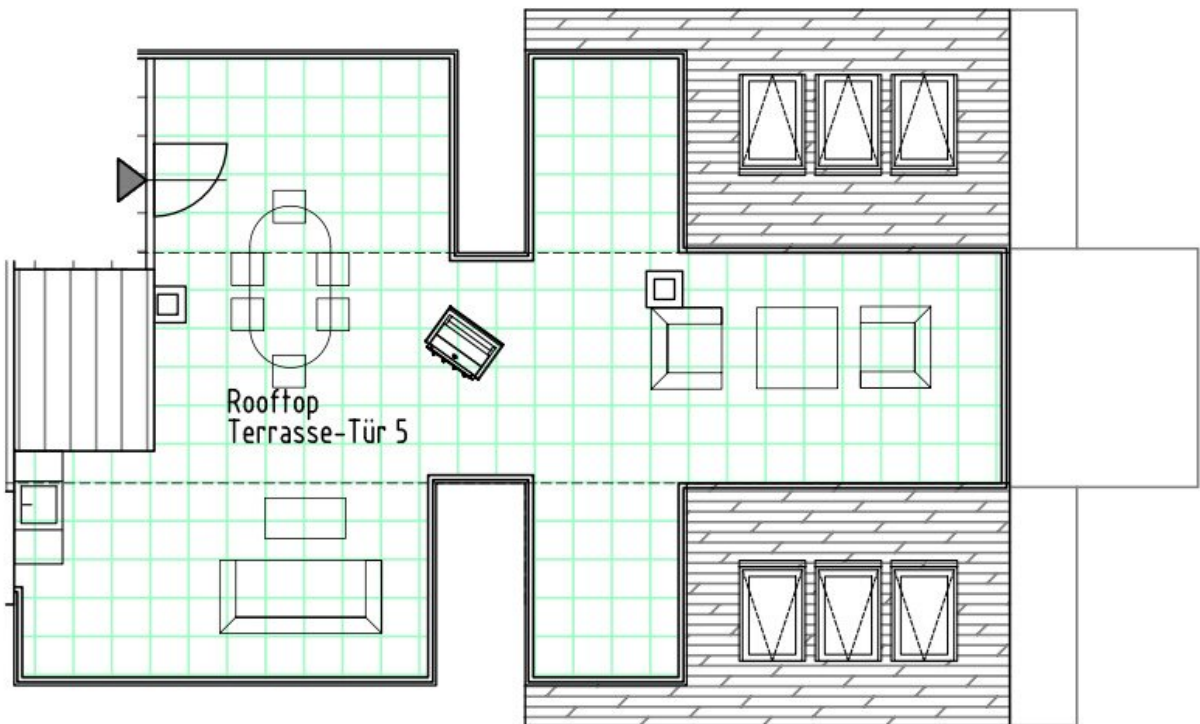






2.Stock





Dachdraufsicht



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 m² und 104 m² 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 05: Coole 2-Zimmer-Wohnung mit 3 Terrassen und 60 m² Dachterrasse on Top!

Diese außergewöhnliche Wohnung im DG bietet auf knapp **60 m² Wohnfläche** höchsten Wohnkomfort. Drei ruhige Balkone/Terrassen auf der Wohnebene, mit gesamt über **19 m²** laden zum Entspannen im Freien ein. Das offen gestaltete Wohnzimmer mit direktem Zugang zu 2 Freiflächen wird schnell zum Mittelpunkt des Wohnens und Wohlfühlens. Es überzeugt durch eine helle, offene Atmosphäre und einen herrlichen Lichteinfall. Es erwarten Sie zudem ein **gemütliches Schlafzimmer**, ein stilvolles **Tageslichtbad**, sowie ein **Gäste-WC mit Handwaschbecken** – für zusätzlichen Komfort. Das absolute Highlight dieser Wohnung ist jedoch die fast **60 m² große Dachterrasse on TOP**, die für Sonnenanbeter ein absoluter Traum sein wird.

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

KP Privatnutzung: € 499.000,-

Anlagepreis: € 462.000,- zzgl. 20 % MwSt.

Wohnfläche: ca. 59,3 m² + Terrassen/Balkone: ca. 19,2 m² + Dachterrasse: ca. 60 m² + 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

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