

**Letzte Chance! 4-Zimmer-Familienwohnung mit genialer  
Ausstattung + 2 schönen Freiflächen!**



**Objektnummer: 276510**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Spengergasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,77 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	111,78 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	819.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	7.326,89 €
Provisionsangabe:	

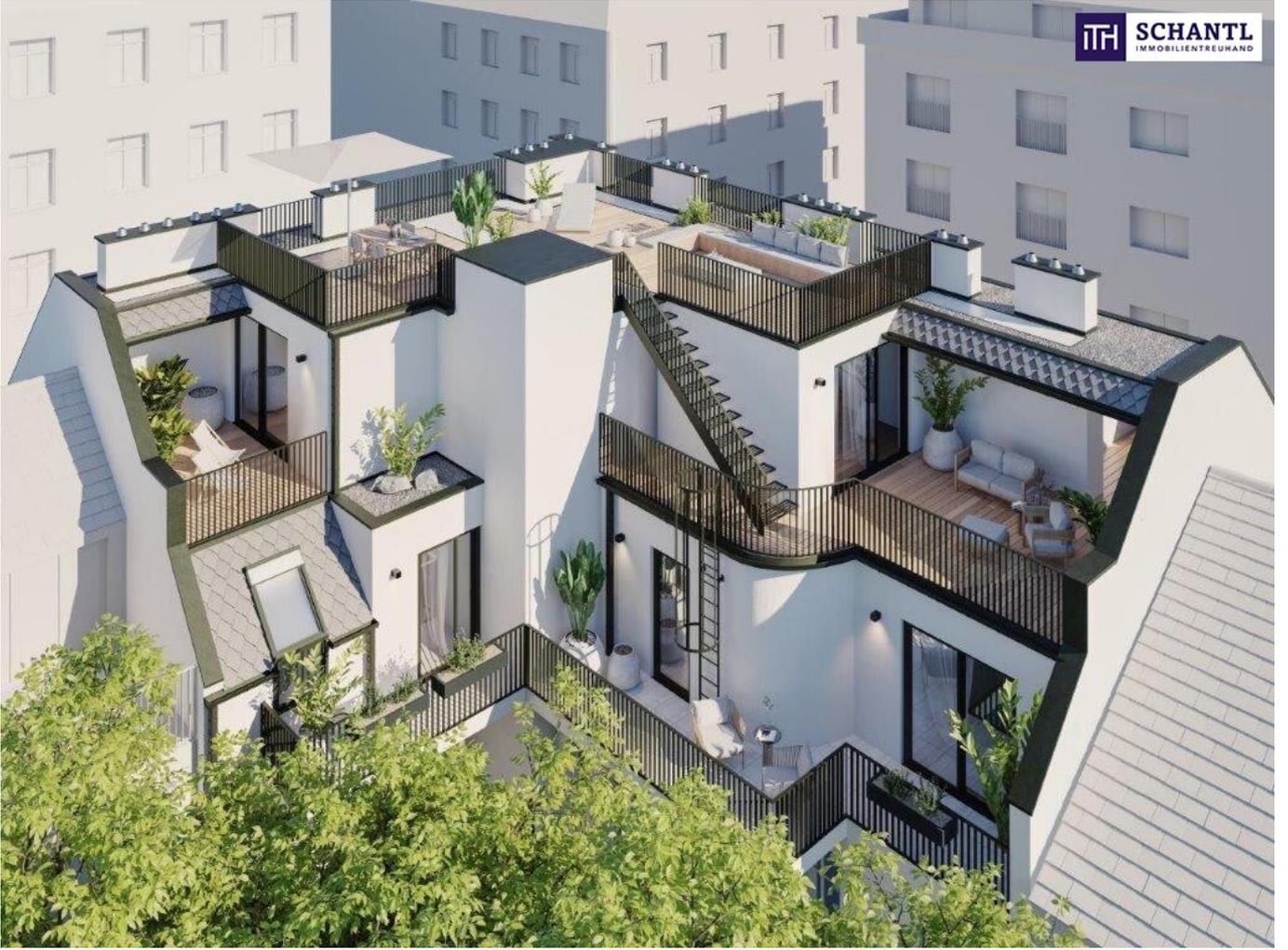
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

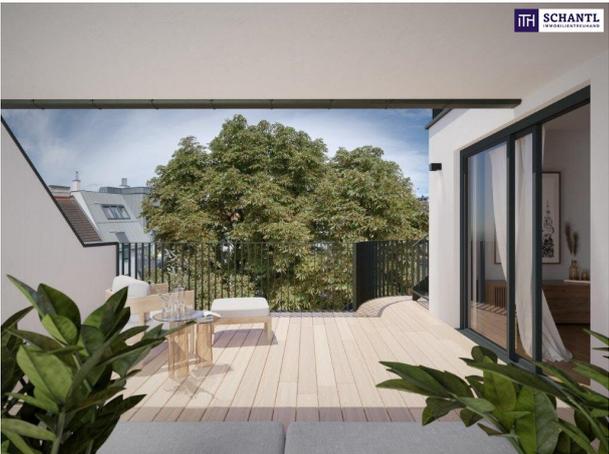
## Ihr Ansprechpartner

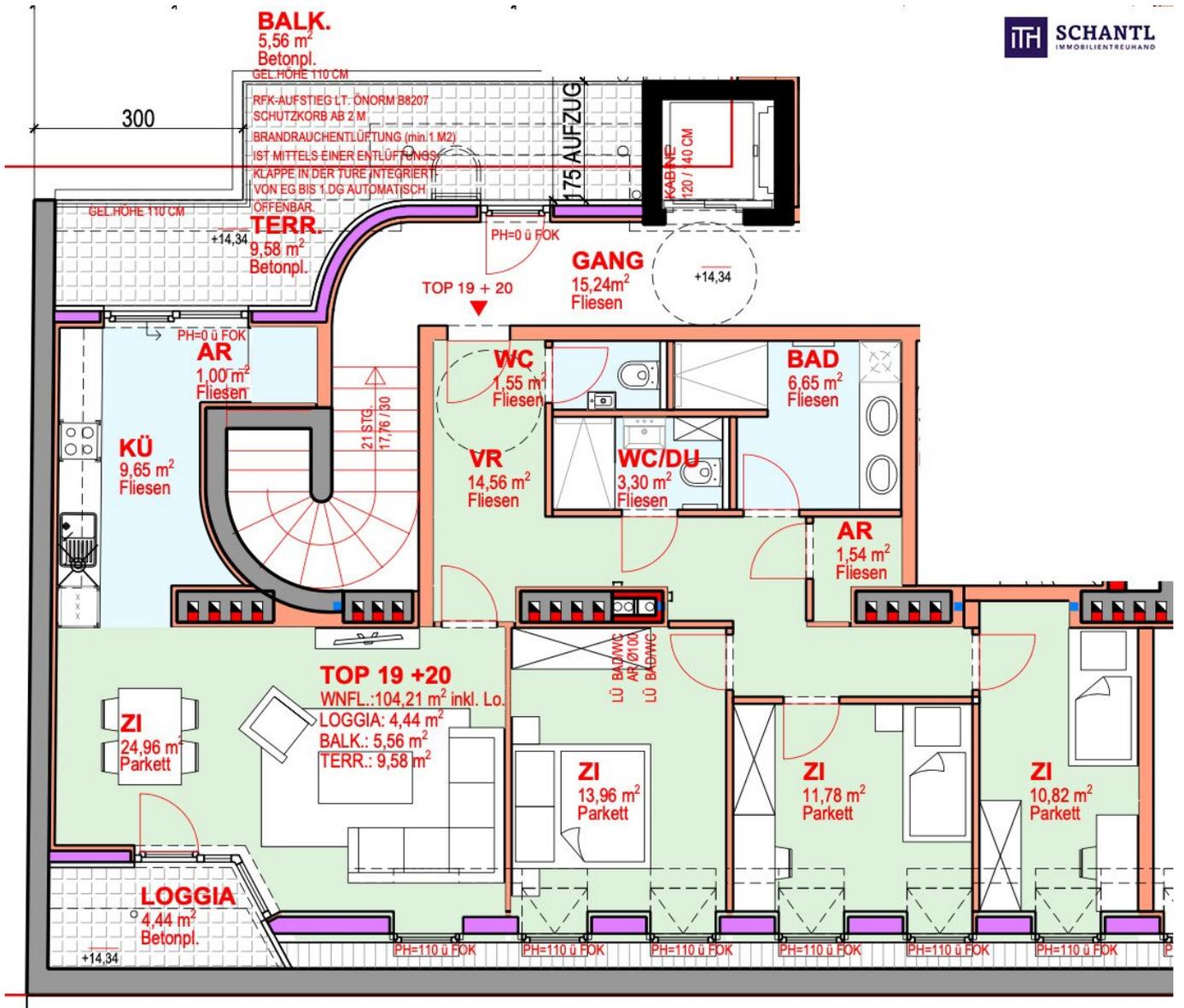


**Mark Prettenthaler**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH







## Objektbeschreibung

Rundum saniertes Haus + Optimierter 4-Zimmer-Grundriss + Beste Materialien + Lichtdurchflutet + Optimale Infrastruktur

**Blickwinkel ändern bekanntlich Perspektiven.**

**Werfen Sie einen Blick auf diesen wunderschönen Dachausbau und Sie werden Augen machen.**

Wenn Sie nach unten schauen, liegt Ihnen die Stadt zu Füßen. Kopf hoch, und der Himmel über Wien ist zum Greifen nah. Genau so und nicht anders präsentiert sich dieses wunderbar angelegte Dachgeschoss mit all seinen Terrassen. In dieser großartigen Familienwohnung erwartet Sie ein zentraler Vorraum mit ausreichend Platz für die Garderobe, zwei praktische Abstellräume, ein Gäste-Badezimmer mit Dusche und WC, drei schöne Schlafzimmer mit ca. 14 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup> und 11 m<sup>2</sup>, ein weiteres privates Badezimmer, ein separates Gäste WC mit Handwaschbecken, sowie der lichtdurchflutete, 34 m<sup>2</sup> große Wohn-Essbereich, mit Kochgelegenheit und Ausgang zur 15 m<sup>2</sup> großen Terrasse im ruhigen Innenhof und zur süße Loggia in Richtung Süden. **Diese Wohnung ist einfach genial!**

Die Wohnung besticht zudem durch ihren professionellen, hochwertigen Ausbau, eine sorgfältige Auswahl der verwendeten Materialien und den klug durchdachten Grundrissen!

Facts: Sicherheitstüre, Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, Klimaanlage, elektrischer Sonnenschutz, Stockbündige Innentüren 220 cm Höhe, Video Gegensprechanlage, LED Deckenspots (Bad und WC), Terrassendielen im Holzdesign, uvm...!

Wohnfläche: ca. 99,77 m<sup>2</sup> + Terrasse/Balkon: ca. 15,14 m<sup>2</sup> + Loggia: ca. 4,44 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis: € 819.000.-**

Geplante Fertigstellung: **Q3/2025**

Weitere Wohnungen:

Top 21 mit: Wohnfläche: ca. 162,21 m<sup>2</sup> + 3 Terrassen: ca. 57,07 m<sup>2</sup> + Dachterrasse: ca. 74,44 m<sup>2</sup>: VERKAUFT!

Top 22 mit: Wohnfläche: ca. 48,32 m<sup>2</sup> + Loggia: ca. 5 m<sup>2</sup>: VERKAUFT!

Top 23 mit: Wohnfläche: ca. 59,41 m<sup>2</sup> + Balkon: ca. 5,61 m<sup>2</sup> + Loggia: ca. 3,72

m<sup>2</sup>: VERKAUFT!

**Worauf warten Sie noch? Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!**

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.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap