

**++ WEIHNACHTSAKTION ++ Sichere dir jetzt deinen  
Einrichtungsgutschein in Höhe von EUR 3.500,- ++ SMART  
+ EFFIZIENT + KOMFORTABEL + MODERN ++ Ideale  
Voraussetzungen für hohe Wohnansprüche**



**Objektnummer: 276673**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Platzergasse                     |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 43,48 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 43,48 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 35,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,77                           |
| Kaufpreis:                    | 229.000,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 5.266,79 €                       |
| Betriebskosten:               | 95,00 €                          |
| USt.:                         | 9,50 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Magdalena Tiatco-Frank**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH

Passauer Platz 6  
1010 Wien

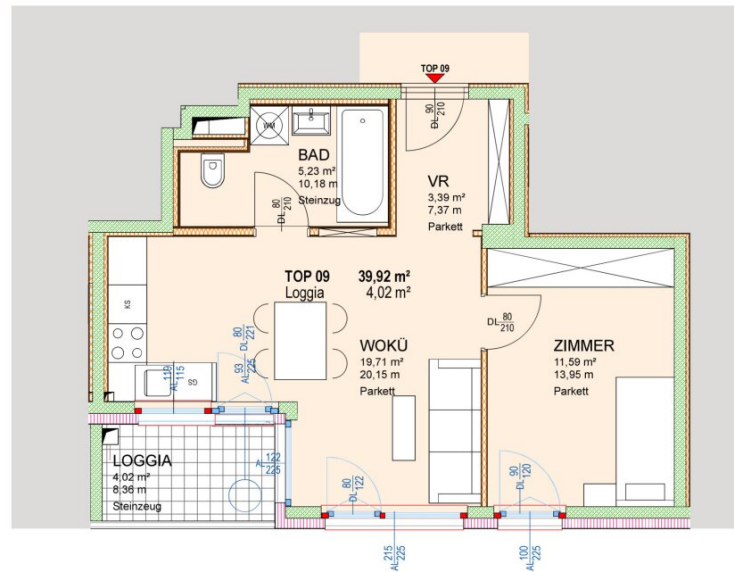
T +43 664 30 700 09  
H +43 676 95 524 11



Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur





|  |  |                         |   |
|--|--|-------------------------|---|
| <b>PLANINHALT</b><br>EG Top 9  | <b>FLÄCHEN</b><br>WNFL= 39,92 m <sup>2</sup> Loggia= 4,02 m <sup>2</sup> | <b>MASSTAB</b><br>M1:50 | <b>POSITIONSPLAN</b> EG M1:1000   |
|  BVH A-1210 Wien<br>WHA Platzergasse 4 (26 Wohneinheiten) |  | Datum :17.02.2023       |  |

## Objektbeschreibung

++ Bei Kaufabschluss vor Jahresende erhalten Sie einen Einrichtungsgutschein im Wert von EUR 3.500,- ++

Willkommen in Ihrem neuen Eigenheim in der wunderschönen Stadt Wien! Diese Immobilie befindet sich im 21. Bezirk, dem zweitgrößten Bezirk Wiens. Hier erwarten Sie nicht nur eine ausgezeichnete Infrastruktur mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung, sondern auch das grüne Stammersdorf im Norden sowie der allseits beliebte Donaukanal im Süden.

Die Lage der Immobilie ist ideal für alle, die eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr suchen. Die nächste Haltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine schnelle Verbindung in die Innenstadt. Für Pendler gibt es den Bahnhof in der Nähe, eine direkte Verbindung zu anderen Städten. Und für alle, die lieber mit dem Auto unterwegs sind, sorgt der nahegelegene Autobahnanschluss für eine schnelle Verbindung an das Autobahnnetz.

Aber nicht nur die Verkehrsanbindung ist hier optimal, auch die Infrastruktur ist erstklassig. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Eine Apotheke und ein Arzt sind nur wenige Schritte entfernt, um im Notfall schnell Hilfe zu erhalten. Für Familien mit Kindern gibt es eine Vielzahl von Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten in der Umgebung. Auch für den Einkauf ist gesorgt, denn es gibt mehrere Supermärkte, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum in der Nähe, in dem Sie alles finden, was Ihr Herz begehrt.

Das Gebäude, welches im Niedrigenergiehaus-Standard errichtet wird, selbst hat einiges zu bieten. Die Wohnungen werden in 1 - 4 Zimmereinheiten ausgeführt. Davon verfügen die Wohnungen über attraktive Freiflächen wie Loggia, Balkone, Terrassen oder Gärten. Eine moderne und funktionale Ausstattung der einzelnen Wohnungen ist dabei eine Selbstverständlichkeit.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und werden Sie Teil dieser großartigen Nachbarschaft in 1210 Wien. Hier erwartet Sie eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und Natur, eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine moderne und komfortable Wohnung. Vereinbaren Sie noch heute einen Beratungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot!

26 Wohnungen in den Wohnungsgrößen zwischen 42 - 105m<sup>2</sup>

Kaufpreise zwischen EUR 229.000,- und EUR 620.000,-

**Top 9:**

Eckdaten:

- 2 Zimmer
- ca. 44m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Loggia
- Erstbezug

Ausstattung:

- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Echtholzparkett
- hochwertige Badezimmersausstattung
- uvm.

Die hier abgebildeten Visualisierungen der Innenräume dienen als Beispielbilder.

**Kaufpreis: EUR 229.000,-**

**Provision: 3% zzgl. 20% Ust.**

Vereinbaren Sie heute noch einen Termin - wir beraten Sie gerne und zeigen Ihnen alle verfügbaren Einheiten!

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

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.

[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 <250m  
Apotheke <750m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <3.250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap