

**WEIHNACHTSAKTION! Traumgarten / Traumwohnung /
Traumlage! Großer Eigengarten + Perfekte Raumaufteilung
+ Luftwärmepumpe und Solaranlage + Grün- und Ruhelage
+ Garage!**



Objektnummer: 276944

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Khuenweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,50 m ²
Nutzfläche:	80,41 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	65,62 m ²
Keller:	2,03 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	344.500,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.284,29 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Samir Agha-Schantl



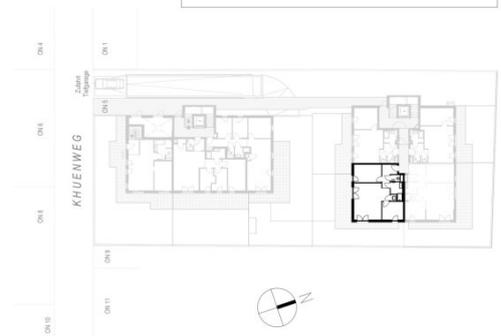








Wohnräume	59,50 m ²
Terrasse	28,69 m ²
Eigengarten	65,62 m ²
Keller	2,03 m ²



Unverbindliche Plankopien. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße sind in Zentimeter. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen-, Höhen- und Flächenmaße entsprechen den Baubaumaßen. Bauliche Änderungen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Bitte Naturmaße nehmen. Die Möblierung ist nur beispielhaft dargestellt und ist nicht Gegenstand des Leistungsumfanges.

Kluarnweg 5, 1220 Wien

05.10.2023

Lead Invest Group
Immobilienentwicklung

WEGRAZ

Objektbeschreibung

Lebens(t)raum Erfüller!

**Hier wartet ein Neubau-Traumprojekt auf Sie! Perfekt als Anlage als auch für
Eigennutzer!**

Lebenswert / Grün / Leistbar / Moderner Neubau

**30 ideal geplante Traumwohnungen mit Größen von ca. 40m² bis ca. 102m² - alle mit
Balkon/Terrasse oder Garten - werden Sie verzaubern! Hier finden Sie für jedes Budget
und jeden Geschmack die richtige Wohnung! 17 Garagenplätze stehen darüber hinaus
für die neuen Eigentümer zur Verfügung.**

Fertigstellung: Ende 2025

**Traumgarten / Traumwohnung / Traumlage! Großer Eigengarten + Perfekte
Raumaufteilung + Luftwärmepumpe und Solaranlage + Grün- und Ruhelage + Garage!**

TOP 3 (Stiege 2, Gartenwohnung):

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich einen geräumigen Vorraum mit Platz für eine Garderobe, ein separates WC mit Handwaschbecken, ein stylisches Badezimmer mit Dusche, einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, 2 getrennt begehbare Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse und dem schönen Garten, sowie ein großes Wohn-Esszimmer mit Blick ins Grüne und Zugang zur Terrasse und dem Wohlfühl-Garten.

Highlights: Hochwertige Ausstattung / 3-fach isolierte Holz-Alufenster / Sonnenschutz bei allen Wohnungen (Rollladen, Raffstores bzw. Markisoletten) / Wasser-Wasser-Wärmepumpen für Heizung + Kühlung uvm.

Niedrige monatliche Kosten durch: Wasser-Wasser-Wärmepumpe und Solaranlage!

Wohnfläche: ca. 59,5m² + Terrasse: ca. 28,69m² + Garten: 65,62m² + Kellerabteil: ca. 2,03m²

Kaufpreis Anleger: € 344.500.- netto + UST

Kaufpreis Eigennutzer: € 391.500.-

Garagenplatz (optional) Anleger: € 24.000.- netto + UST

Garagenplatz (optional) Eigennutzer: € 26.600.-

Folgende Wohnungen haben bereits glückliche, neue Eigentümer: Stiege 2/TOP1, Stiege 1/TOP1

Fixer Baustart: September 2024

Geplante Fertigstellung laut Auskunft des Bauträgers: Dezember 2025

Die Einschätzung der Betriebskosten erfolgt noch seitens der Hausverwaltung und wird nachgereicht, geschätzt werden ca. € 2.-/m².

Bei den Plänen handelt es sich um unverbindliche Plankopien, Änderungen sind vorbehalten. Aufgrund der laufenden Ausführungsplanung werden die Pläne und Verkaufsunterlagen teilweise angepasst und einzelne Wohnungen optimiert.

Worauf warten Sie noch? Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum jetzt!

Gerne senden wir Ihnen auch Unterlagen zu den noch verfügbaren Einheiten zu...

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 <1.000m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.750m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <1.000m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap