

**WEIHNACHTSAKTION! Lebens(t)raum Erfüller! Traumhafte  
Gartenwohnung! 3 oder 4 Zimmer + Luftwärmepumpe und  
Solaranlage + Grün- und Ruhelage + Garage! Wien´s  
schönste Wasser-Platzl ums Eck!**



**Objektnummer: 276942**

**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:                   | 65,96 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 92,39 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 4                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Garten:                       | 117,44 m <sup>2</sup>                   |
| Keller:                       | 2,50 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 40,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A</b> 0,71                           |
| Kaufpreis:                    | 394.500,00 €                            |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 4.269,94 €                              |
| Provisionsangabe:             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**





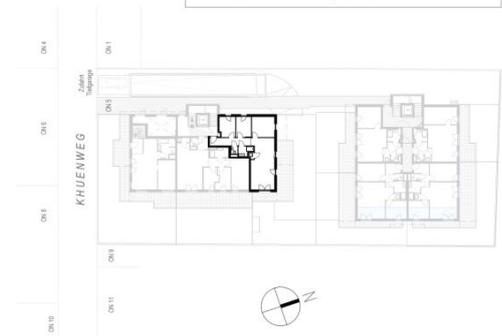




Unveränderliche Plankopien. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße sind in Zentimeter. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen- und Flächenmaße entsprechen den Maßstabmaßen. Bauliche Höhenangaben sind zulässig. 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.



|             |                       |
|-------------|-----------------------|
| Wohnräume   | 65,96 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse    | 29,39 m <sup>2</sup>  |
| Eigengarten | 117,44 m <sup>2</sup> |
| Keller      | 2,50 m <sup>2</sup>   |



Kluenweg 5, 1220 Wien

05.10.2023

# 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. 40m<sup>2</sup> bis ca. 102m<sup>2</sup> - 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**

**Lebens(t)raum Erfüller! Traumhafte Gartenwohnung! 3 oder 4 Zimmer +  
Luftwärmepumpe und Solaranlage + Grün- und Ruhelage + Garage! Wien´s schönste  
Wasser-Platzl ums Eck!**

TOP 3 (Stiege 1, 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, 3 getrennt begehbare Schlafzimmer (die beiden kleineren Zimmer können aktuell auch noch zusammengelegt werden) sowie ein großes Wohn-Esszimmer mit Zugang zur riesigen Wohlfühl-Terrasse und dem riesigen Eigengarten.

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

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

Wohnfläche: ca. 65,96m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 29,39m<sup>2</sup> + Garten: ca. 117,44m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 2,5m<sup>2</sup>

Kaufpreis Anleger: € 394.500.- netto + UST

Kaufpreis Eigennutzer: € 449.000.-

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.-/m<sup>2</sup>.

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](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 <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