

**WINTERAKTION! Home sweet home! Lebens(t)raum  
Erfüller - TOP Neubauprojekt in 1220 Wien! Riesiger  
Eigengarten und Terrasse + Großer Wohnkeller + Perfekte  
Raumaufteilung! Jetzt zugreifen!**



**Objektnummer: 278194**

**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:	49,82 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	85,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	113,65 m <sup>2</sup>
Keller:	24,27 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 40,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,71
Kaufpreis:	353.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.133,49 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



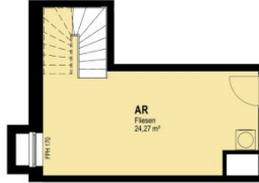
**Samir Agha-Schantl**



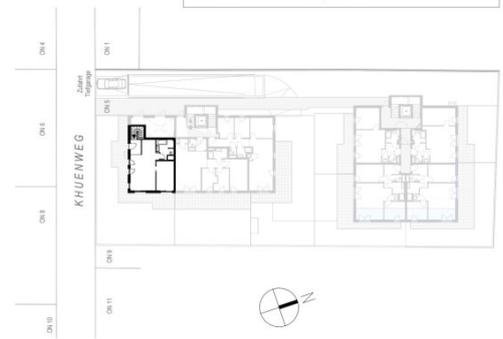








Wohnräume	49,82 m <sup>2</sup>
Terrasse	38,29 m <sup>2</sup>
Eigengarten	113,65 m <sup>2</sup>
Keller	24,27 m <sup>2</sup>



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 Teile 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.

Kluentnerweg 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**

**Home sweet home! Lebens(t)raum Erfüller - TOP Neubauprojekt in 1220 Wien! Riesiger Eigengarten und Terrasse + Großer Wohnkeller + Perfekte Raumaufteilung! Jetzt zugreifen!**

TOP 1 (Stiege 1, Gartenwohnung mit Wohnkeller):

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich einen Vorraumbereich mit Platz für eine Garderobe, ein stylisches Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC, ein gemütliches Schlafzimmer mit Zugang zur Traumterrasse und den Garten sowie ein lichtdurchflutetes Wohn-Esszimmer mit mehreren Zugängen zu Ihrem Gartentraum.

Von der Garage gelangen Sie direkt in den großen Wohnkeller und dementsprechend in die eigene Wohnung!

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

Zusätzliche Ausstattung TOP 1: Eigener und überdachter Zugang zu Ihrer Wohnung über den Eigengarten / Alarmanlage vorbereitet / Fancoil (Kühlung) / Riesiger "Wohnkeller"

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

Wohnfläche: ca. 49,82m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 38,29m<sup>2</sup> + Garten: ca. 113,65m<sup>2</sup> + Riesiger  
Wohnkeller: ca. 24,27m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 2,5m<sup>2</sup>

Kaufpreis Anleger: € 353.000.- netto + UST

Kaufpreis Eigennutzer: € 400.900.-

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

Garagenplatz (optional) Eigennutzer: € 26.600.-

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.

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

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