

**Preissturz! Perfekter Pärchen-Hit zum Hammerpreis!  
Luftwärmepumpe + Grün- und Fernblick + Große,  
hofseitige Terrasse + TOP Neubau + Tiefgarage im Haus +  
Perfekte Raumaufteilung!**



**Objektnummer: 278155**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Eßlinger Hauptstraße             |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 65,56 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 71,16 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Keller:                       | 2,50 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,79                           |
| Kaufpreis:                    | 289.000,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 4.061,27 €                       |
| Betriebskosten:               | 116,00 €                         |
| USt.:                         | 12,91 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

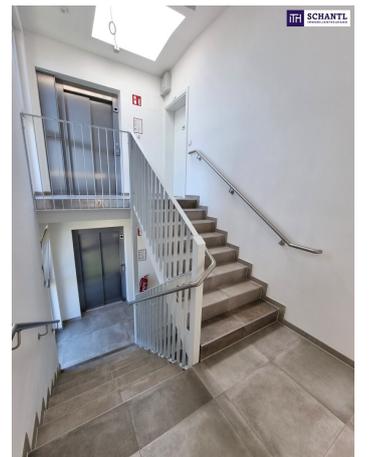
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

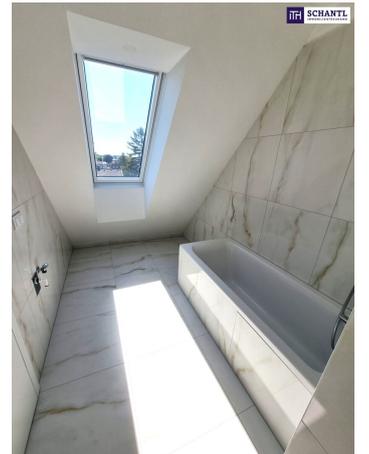


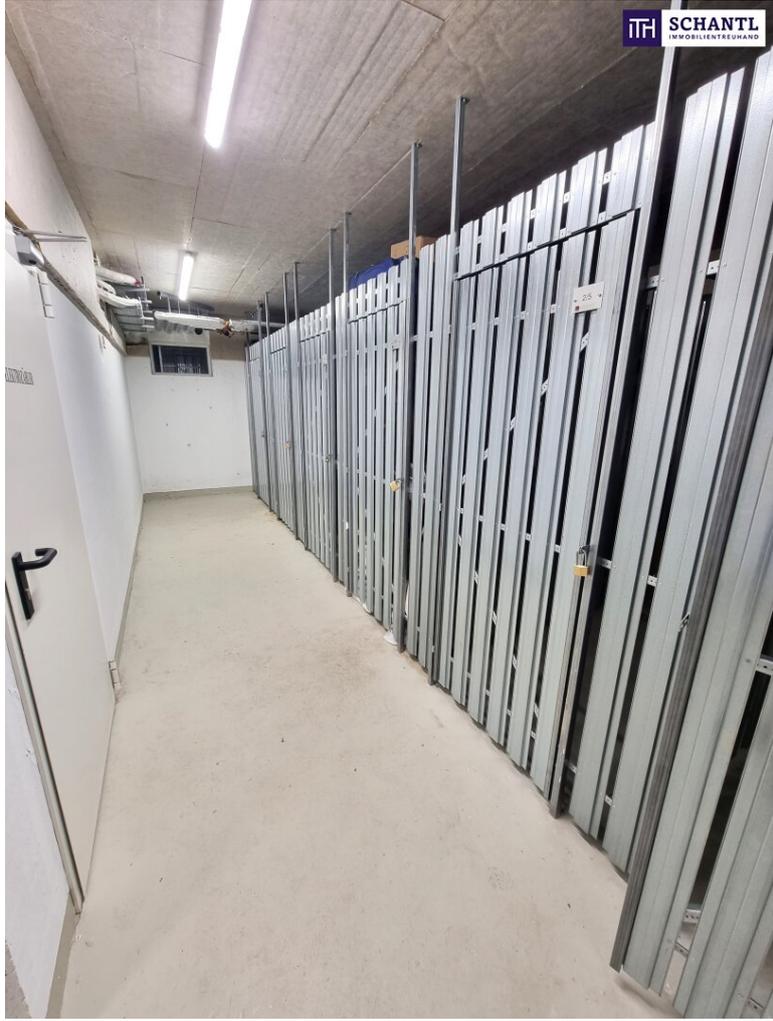
**Samir Agha-Schantl**

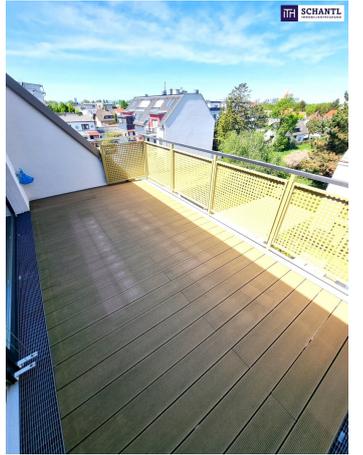






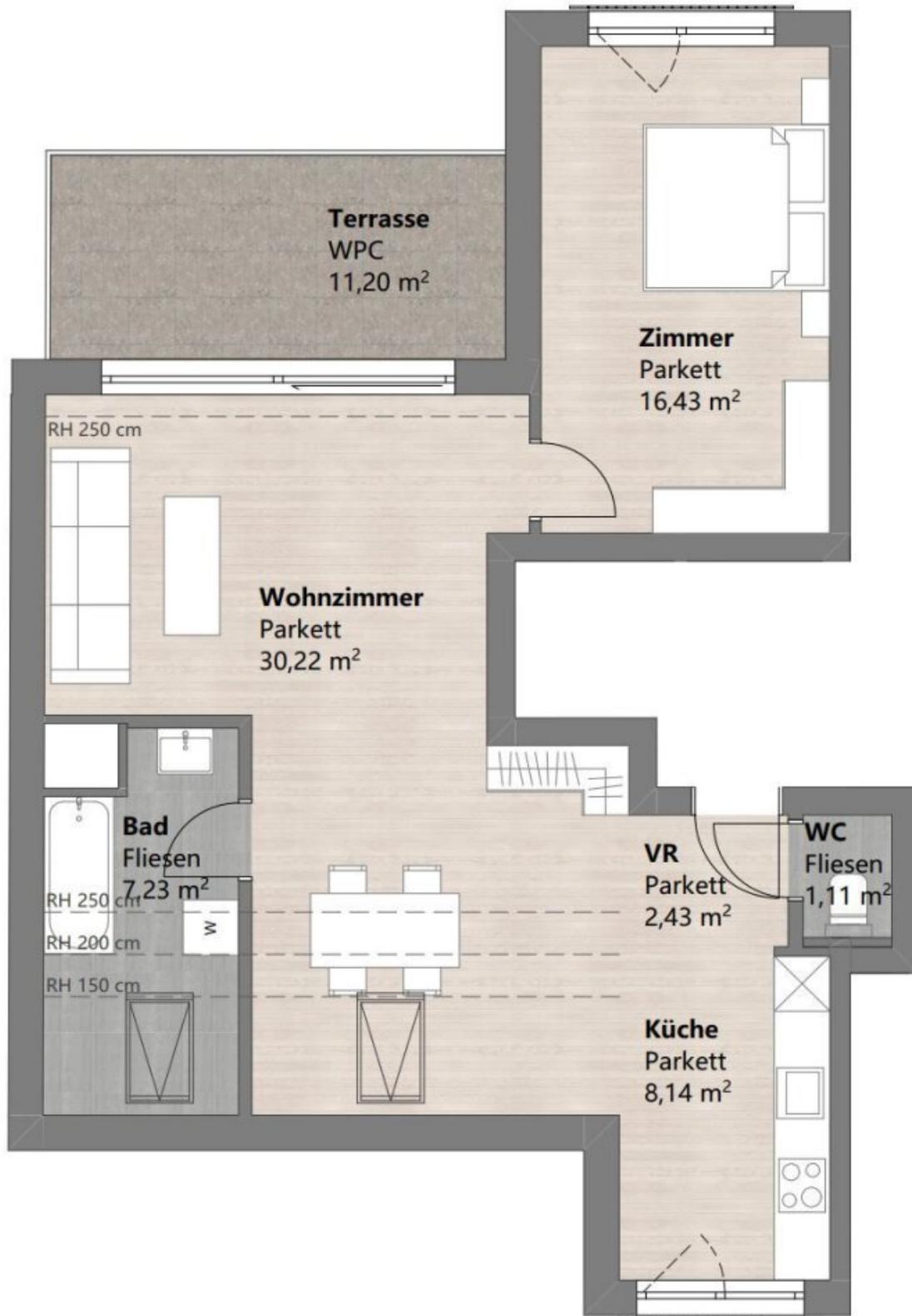




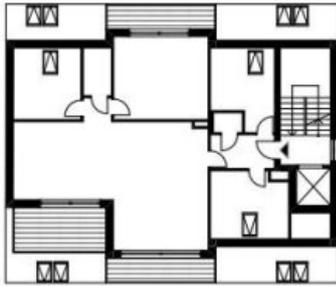








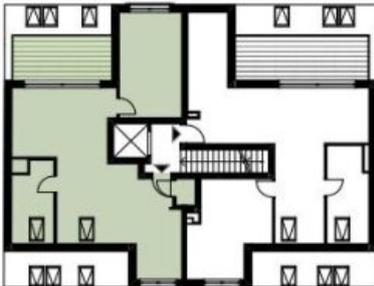
Hoftrakt



|            |                            |
|------------|----------------------------|
| Bad        | 7,23 m <sup>2</sup>        |
| Küche      | 8,14 m <sup>2</sup>        |
| Vorraum    | 2,43 m <sup>2</sup>        |
| WC         | 1,11 m <sup>2</sup>        |
| Wohnzimmer | 30,22 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer     | 16,43 m <sup>2</sup>       |
|            | <b>65,56 m<sup>2</sup></b> |

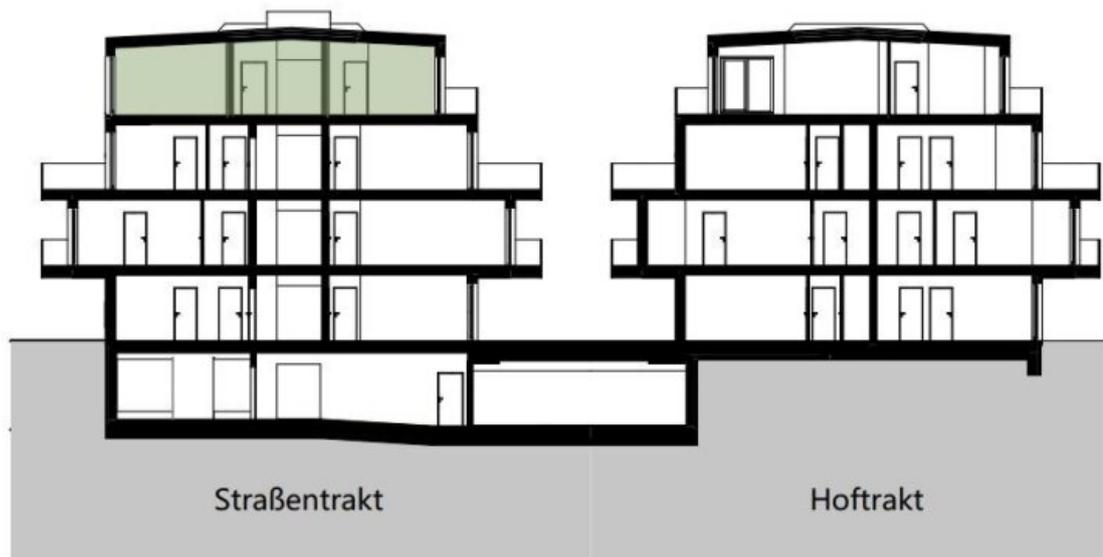
Garten

Straßentrakt



|                 |                             |
|-----------------|-----------------------------|
| Terrasse        | 11,20 m <sup>2</sup>        |
|                 | <b>11,20 m<sup>2</sup></b>  |
| Raumhöhe        | Dachschrägen/<br>max.2,90 m |
| Einlagerraum 11 | 2,50 m <sup>2</sup>         |

Esslinger Hauptstraße



## Objektbeschreibung

**Preissturz! Perfekter Pärchen-Hit zum Hammerpreis! Luftwärmepumpe + Grün- und Fernblick + Große, hofseitige Terrasse + TOP Neubau + Tiefgarage im Haus + Perfekte Raumaufteilung!**

**Preissturz - TOP Preis!**

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

**21 ideal geplante Traumwohnungen mit Größen von ca. 44m<sup>2</sup> bis ca. 120m<sup>2</sup> - alle mit Balkonen/Terrassen oder Gärten - werden Sie verzaubern! Hier finden Sie für jedes Budget und jeden Geschmack die richtige Wohnung! Genügend Garagenplätze stehen darüber hinaus für die neuen Eigentümer in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung.**

**Bereits fertiggestellt! Preisreduktion - Sichern Sie sich jetzt noch schnell die Tiefstpreise für kurze Zeit!**

TOP 11 (Stiege 1, 2.DG)

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen kleinen Vorraumbereich, ein separates WC, einen abgeteilten Küchenbereich mit traumhaften Fernblick und viel Licht, einen Essbereich bzw. ein großes Wohnzimmer mit Zugang zur hofseitigen Terrasse, ein stylisches Badezimmer mit Fenster und Badewanne sowie ein kuscheliges und ruhiges Schlafzimmer, von welchem Sie ebenfalls Zugang zur Terrasse haben.

Highlights: Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe, Landhausdielen, Grün- und Fernblick, Außenjalousien, Hauseigene Tiefgarage uvm.

Wohnfläche: ca. 65,56m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 11,20m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 2,5m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 289.000.-

Garage: € 24.000.- (optional)

Bezug: ab sofort

Worauf warten Sie noch? Dieses Schnäppchen wird nicht lange zu haben sein!

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.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

[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 <750m

Apotheke <500m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <4.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.750m

**Sonstige**

Geldautomat <2.250m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <2.750m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap