

**Ihr Familienparadies im Grünen: Exklusive  
Doppelhaushälfte mit viel Platz und großem Garten in 1220  
Wien – Jetzt besichtigen!**



**Objektnummer: 278794**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pilatgasse
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,64 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	250,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	140,00 m <sup>2</sup>
Keller:	90,62 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,43
Kaufpreis:	699.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	2.796,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Dejan Ljepoja, MBA



















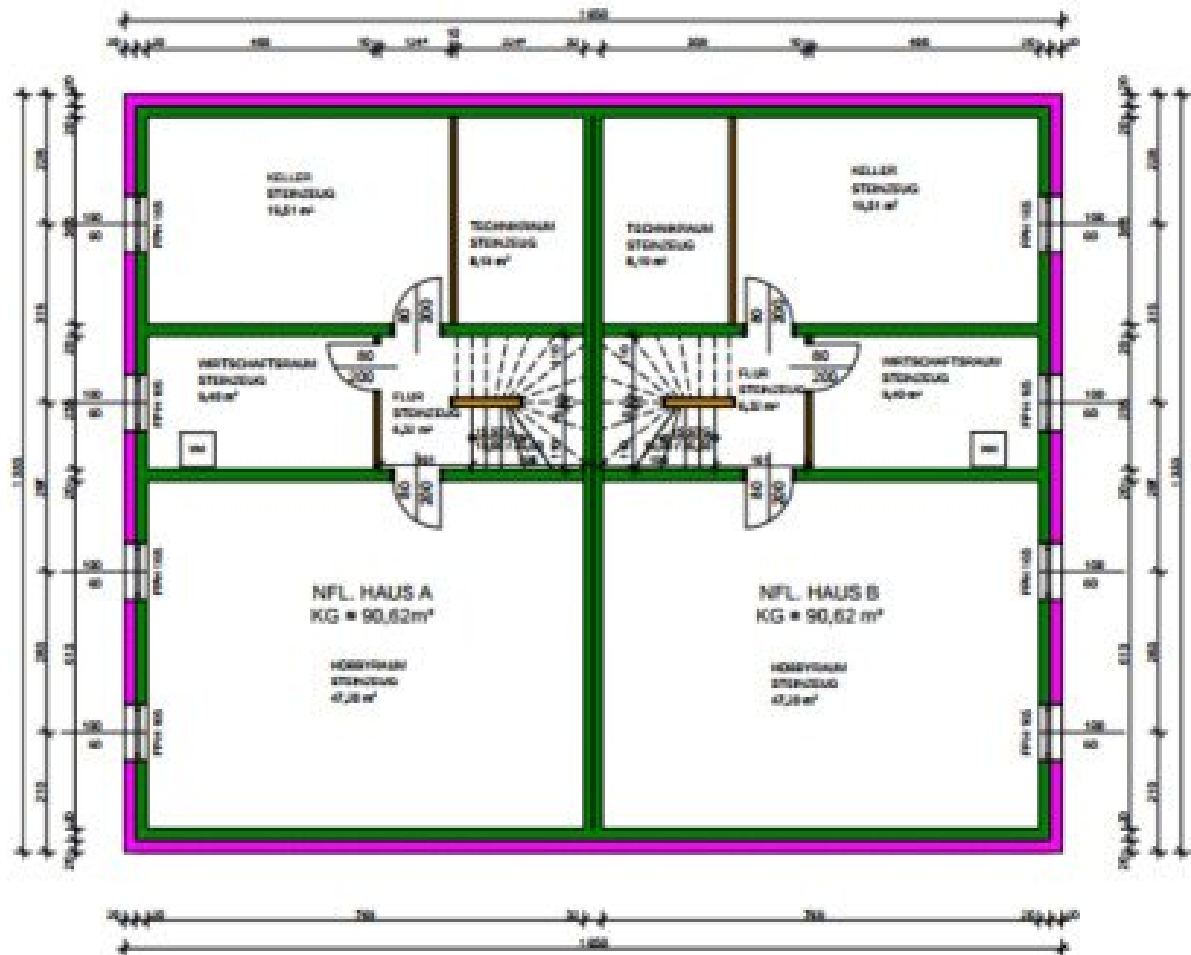




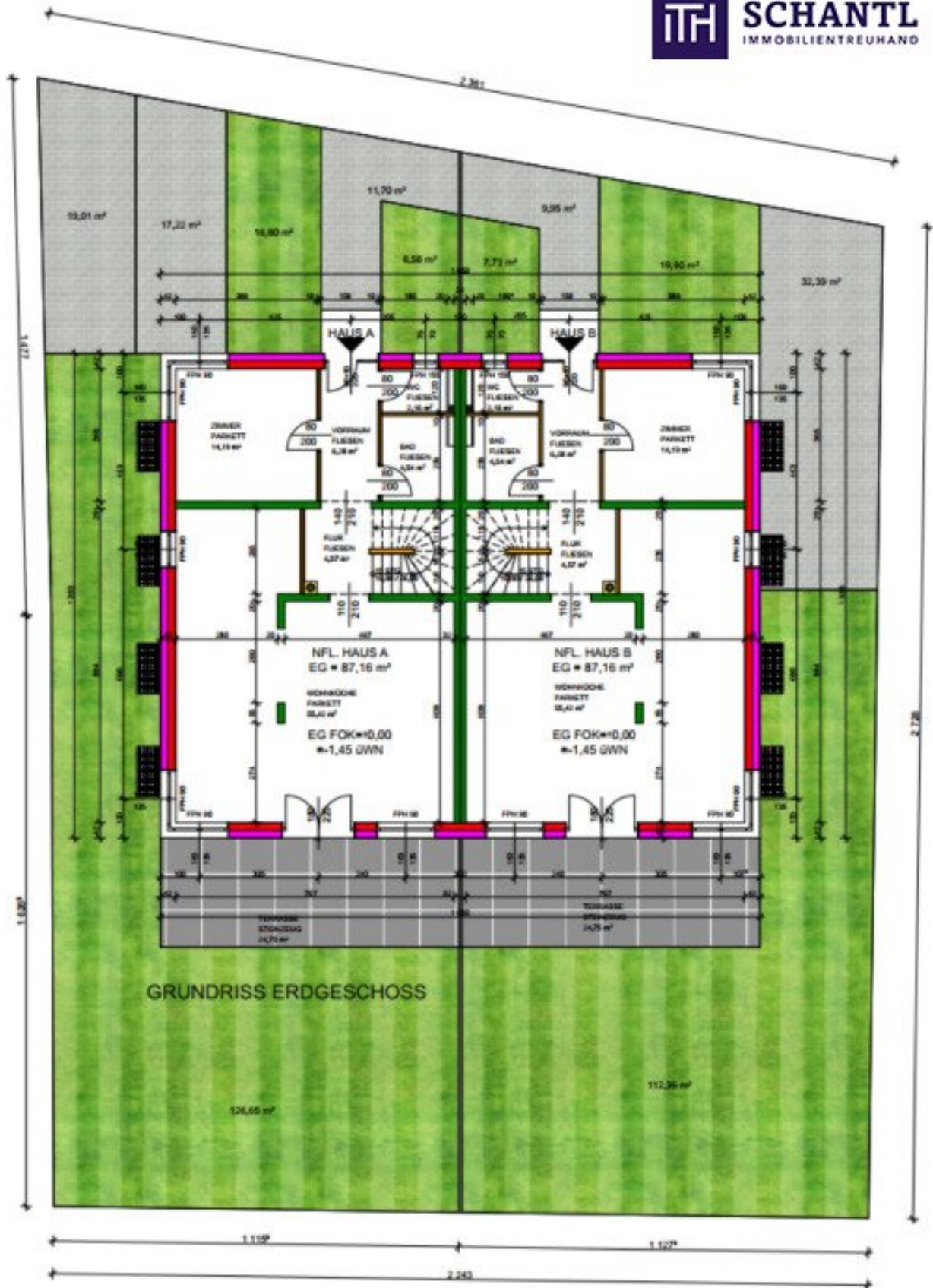






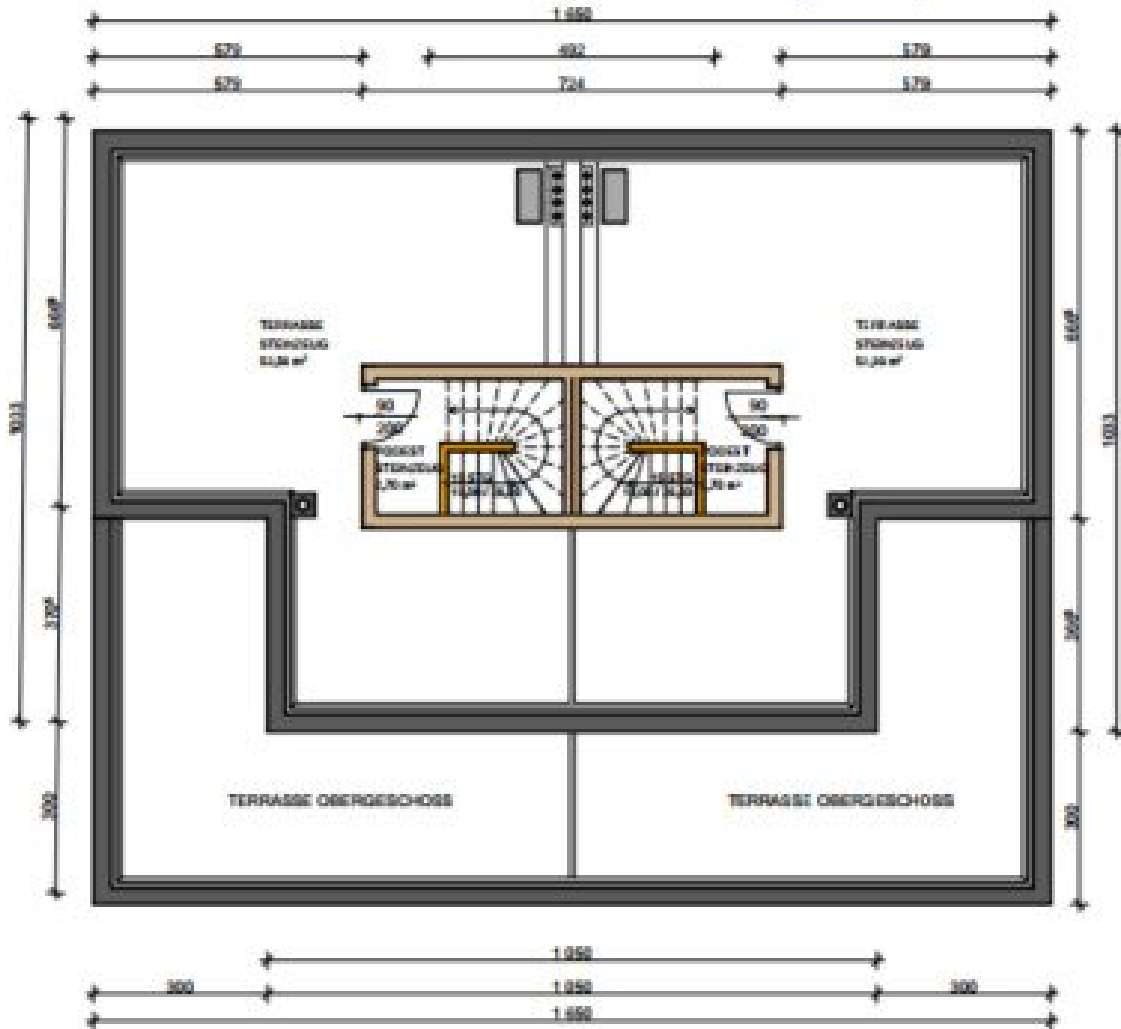


GRUNDRISS KELLERGEHOSS



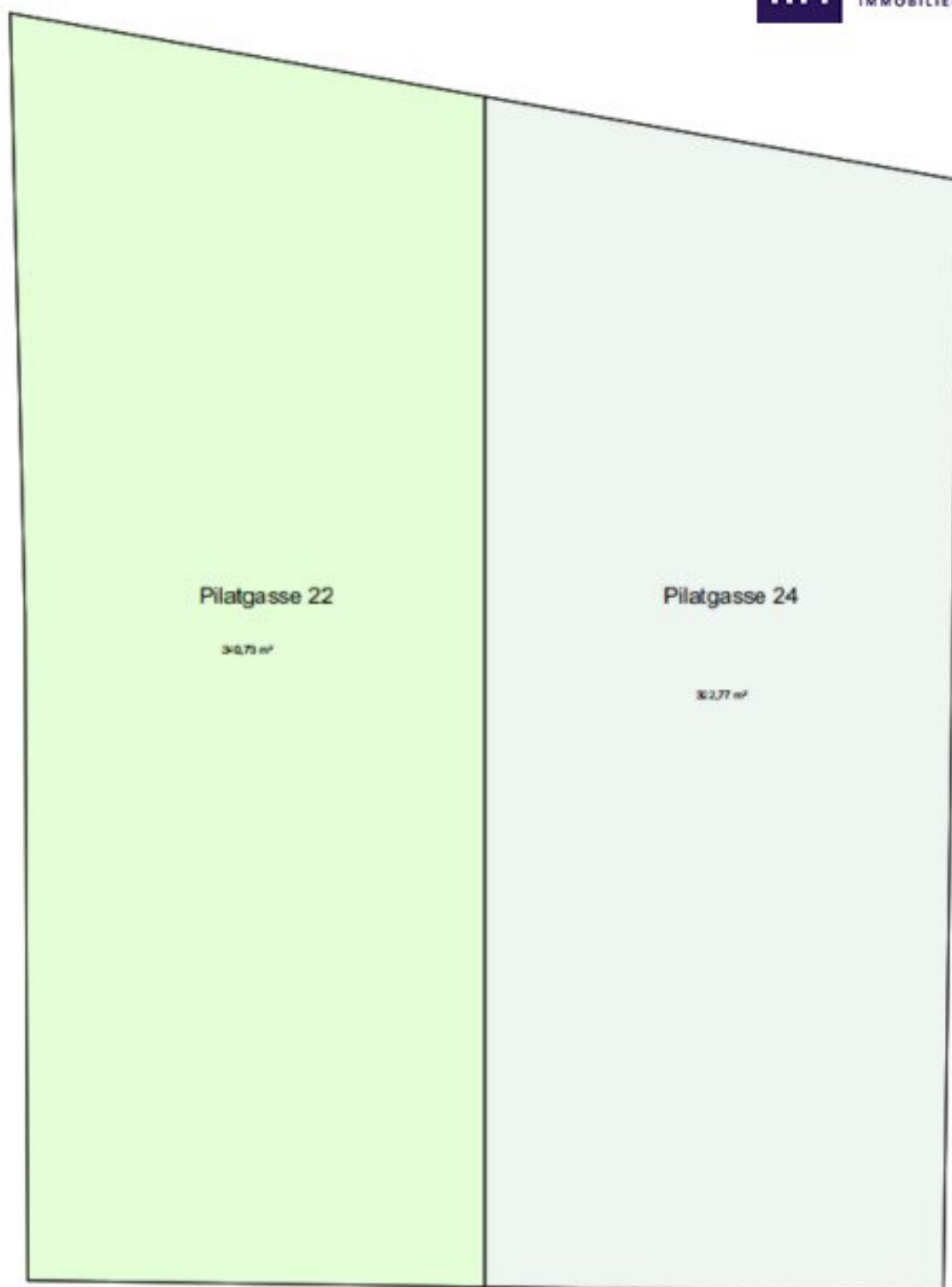






GRUNDRISS DACHGESCHOSS





## Objektbeschreibung

**Ihr Familienparadies im Grünen: Exklusive Doppelhaushälfte mit viel Platz und großem Garten in 1220 Wien – Jetzt besichtigen!**

**Beverly Hills Flair in 1220 Wien!**

Zum Verkauf steht eine exklusive Doppelhaushälfte in einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Wohngegend in Wien. Die moderne Architektur und die hochwertige Ausstattung machen dieses Objekt zu einem besonderen Highlight auf dem Immobilienmarkt.

**Haus A**

### Flächenaufteilung

- **Grundfläche:** ca. 340,73 m<sup>2</sup>
- **Gartenfläche:** ca. 139,89 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** ca. 140,64 m<sup>2</sup>
- **Kellerfläche:** ca. 90,62 m<sup>2</sup>
- **Terrassenfläche:** ca. 106,55 m<sup>2</sup>

### Raumaufteilung

- **Zimmeranzahl:** 5 Zimmer
- **Balkonanzahl:** 1
- **Terrassenanzahl:** 2



- **Wohnkeller:** Vollunterkellert mit Waschraum und Technikraum, auch bewohnbar
- **Gäste-WC:** Ja

## Ausstattung

- **Bauweise:** Massivbauweise
- **Fenster:** Hochwertige 3-fach verglaste Alu-Fenster mit integriertem Insektenschutz und elektrischen Rollläden
- **Heizung:** Fußbodenheizung (raumweise regelbar) und eine energieeffiziente Luftwärmepumpe zur Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung
- **Keller:** Vollunterkellert mit Betonboden
- **Energieeffizienz:** Wärmedämmplatte unter der Bodenplatte sorgt für zusätzliche Isolation
- **Terrassen und Balkon:** Zwei Terrassen und ein Balkon laden zum Entspannen ein
- **Garten:** Ein wunderschöner Eigengarten bietet viel Platz für Freizeitaktivitäten
- **Fertigstellung:** Belagsfertige Ausführung, alle Räumlichkeiten inkl. Keller wurden bereits weiß ausgemalt

**Kaufpreis: € 699.000,-**

## **SCHNELL SEIN!**

**[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

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 <1.250m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <4.750m

#### **Kinder & Schulen**



Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap