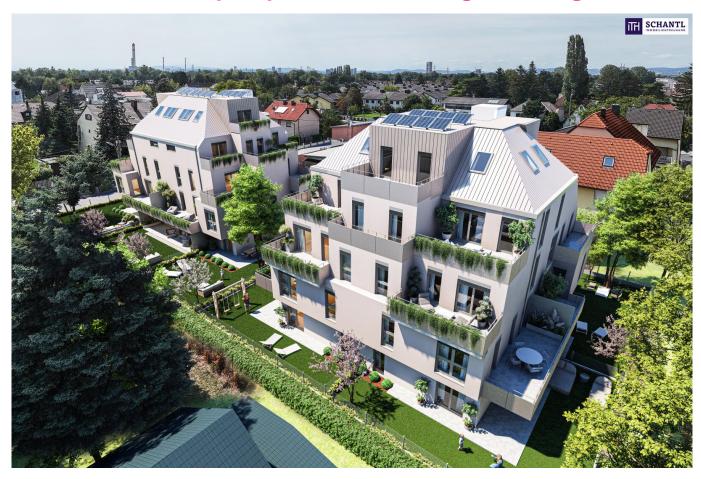
WINTERAKTION! Die perfekte Anlage - Beste Vermietbarkeit! Ideale Kleinwohnung + Leben an naturnahen Gewässern! Ruhige Seitengasse + Luftwärmepumpe und Solaranlage + Garage!



Objektnummer: 278819

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Khuenweg
Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 1220 Wien
Baujahr: 2025

Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:43,64 m²Nutzfläche:50,29 m²

Zimmer: 2
Bäder: 1
WC: 1
Terrassen: 1

**Keller:** 1,84 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: B 40,30 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,71

**Kaufpreis:** 242.000,00 € **Kaufpreis / m²:** 4.812,09 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



Samir Agha-Schantl

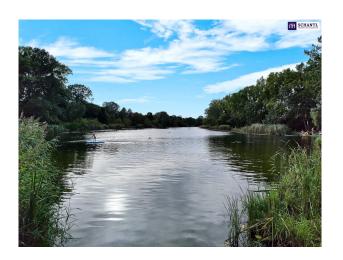
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH



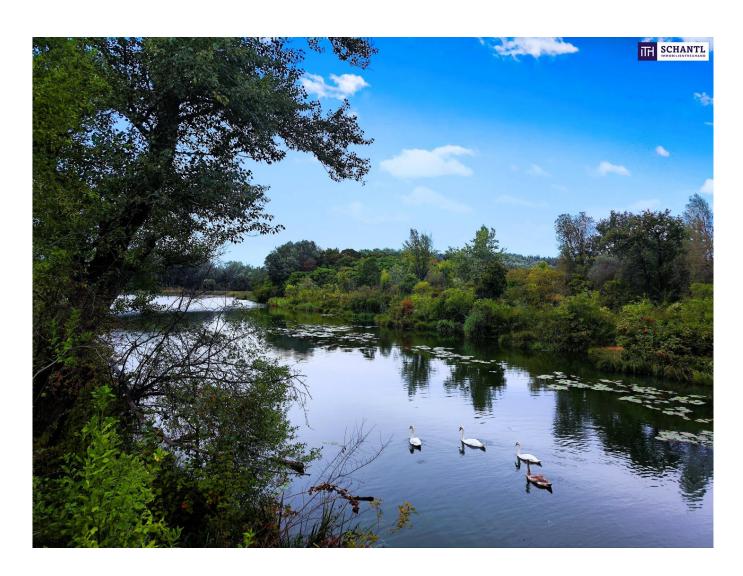














### STG 1 | 1DG | TÜR 9

### Khuenweg 5, 1220 Wien





1   T09	
Vorraum	2,26
Gang	4,82
Bad	3,47
WC	1,60
AR	0,72
Wohnküche	18,55
Zimmer	12,22
SUMME WOHNFLÄCHE	43,64 m <sup>2</sup>
Terrasse	13,30
SUMME FREIFLÄCHE	13,30 m <sup>2</sup>
ELR 09	1,84



Legende
PH Parapethöhe in cm
RH Raumhöhe 2,50m\*
RAR Regenablaufrohr
VMrSS Waschmaschine/ Geschirrspüler
KL klimaanlage
HT Handtuchheizkörper
HH Handtuchhaizkör
KE Kempervandi
abgehängse Decke/ Poterie

KE Kemperventil
abgehängte Decke/ Poterie
A4 • M 1:100

Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestelt. Die Möbeilerung (inkl. Küche) ist als Möblierungsvorschlag zu vestehen und ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungfähre Werte und können sich noch geringfügig andern. Sämbliche Maße und Mäßangaben ind circa-Angaben. Baußbich Foleranzen situässig, Haustechnik und Eiskdoreinrichtungen, abgeh. Decken sowie Poterien sind nur nach Erfordernis dargesstellt und unterschreiten die Mindesthöhe von 2, 10m nicht. Für die Anfertigung von Einbaumböhen isind Naturmaße zu nehmen. Anderungen während der Bauaussführung stabusatigen, haustechnische und konstruktiver Maßnahmen – vorbehalten. \*Die Raumhöhe verringert sich bei abgehängten Decken, Poterien und Dachschrägen.





## **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

Die perfekte Anlage - Beste Vermietbarkeit! Ideale Kleinwohnung + Leben an naturnahen Gewässern! Ruhige Seitengasse + Luftwärmepumpe und Solaranlage + Garage!

TOP 9 (Stiege 1, 1.DG):

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, ein gemütliches Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse, sowie ein kompaktes Wohn-Esszimmer von welchem Sie ebenfalls Zugang zur großen Wohlfühl-Terrasse haben.

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. 43,64m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 13,30m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 1,84m<sup>2</sup>

Kaufpreis Anleger: € 242.000.- netto + UST

Kaufpreis Eigennutzer: € 275.500.-

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

Garagenplatz (optional) Eigennutzer: € 26.600.-

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