

**WINTERAKTION! Traumgarten / Traumwohnung /  
Traumlage! Großer Eigengarten + Perfekte Raumaufteilung  
+ Luftwärmepumpe und Solaranlage + Grün- und Ruhelage  
+ Garage!**



**Objektnummer: 278905**

**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:	58,08 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	80,07 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	71,76 m <sup>2</sup>
Keller:	2,14 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 40,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,71
Kaufpreis:	344.500,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.302,49 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



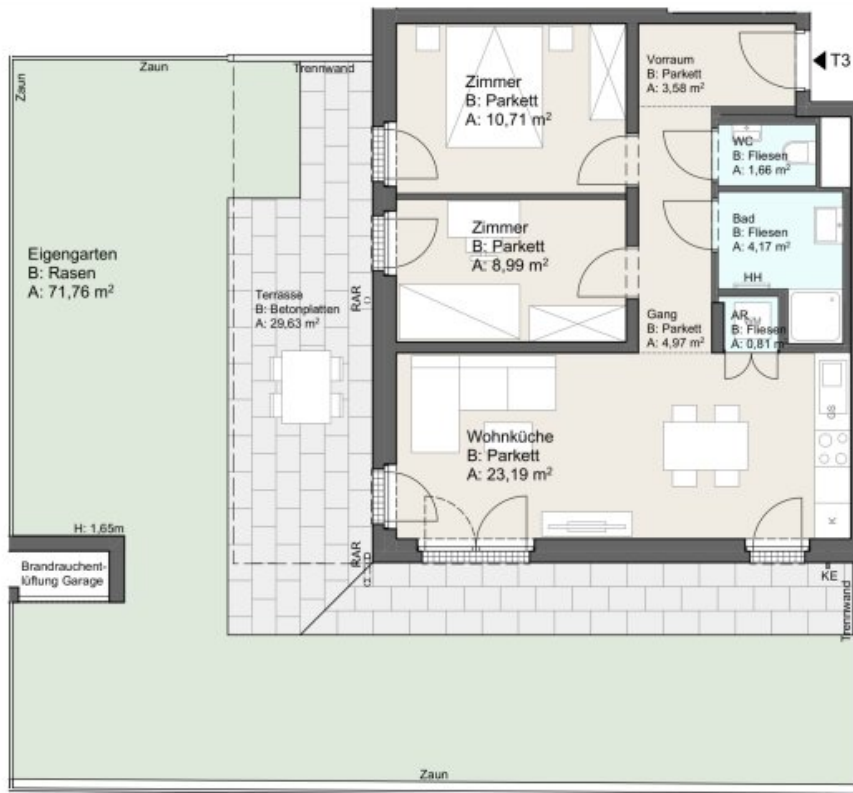
**Samir Agha-Schantl**



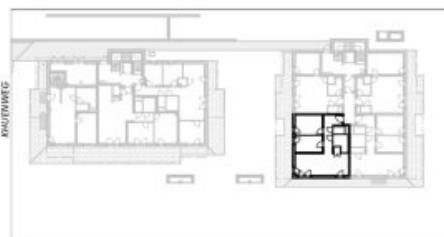






**2 | T03**

Vorraum	3,58
Gang	4,97
Bad	4,17
WC	1,66
AR	0,81
Wohnküche	23,19
Zimmer	8,99
Zimmer	10,71
<b>SUMME WOHNFLÄCHE</b>	<b>58,08 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	29,63
Eigengarten	71,76
<b>SUMME FREIFLÄCHE</b>	<b>101,39 m<sup>2</sup></b>
ELR 03	2,14



## Legende

- PH Parapethöhe in cm
- RH Raumhöhe 2.50m\*
- RAR Regenablaufrohr
- WM/GS Waschmaschine/ Geschirrspüler
- KL Klimaanlage
- HT Handtuchheizkörper
- HH Handtuchhalter
- KE Kemperventil
- abgehängte Decke/ Poterie

A4 • M 1:100

0



5 m

Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Die Möblierung (inkl. Küche) ist als Möblierungsvorschlag zu verstehen und ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Haustechnik und Elektroreichtungen, abgeh. Decken sowie Poterien sind nur nach Erfordernis dargestellt und unterschreiten die Mindesthöhe von 2,10m nicht. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung – infolge Behördenauflagen, haustechnischer 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. 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**

**Traumgarten / Traumwohnung / Traumlage! Großer Eigengarten + Perfekte  
Raumaufteilung + Luftwärmepumpe und Solaranlage + Grün- und Ruhelage + Garage!**

TOP 3 (Stiege 2, 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, 2 getrennt begehbare Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse und dem schönen Garten, sowie ein großes Wohn-Esszimmer mit Blick ins Grüne und Zugang zur Terrasse und dem Wohlfühl-Garten.

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. 58,08m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 29,63m<sup>2</sup> + Garten: 71,76m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 2,14m<sup>2</sup>



Kaufpreis Anleger: € 344.500.- netto + UST

Kaufpreis Eigennutzer: € 391.500.-

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.-/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