

**Welch perfekter Grundriss! Imposantes Penthouse mit vier  
Zimmer, zwei Bäder und einem grandiosen Fernblick!  
PROVISIONSFREI!**



**Objektnummer: 279671**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Breitenfurter Straße             |
| Art:                          | Wohnung - Penthouse              |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1120 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 114,69 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche:                   | 123,86 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 2                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 33,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,77                           |
| Kaufpreis:                    | 795.000,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 6.418,54 €                       |
| Betriebskosten:               | 139,31 €                         |
| USt.:                         | 13,93 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



Mark Pretenthaler





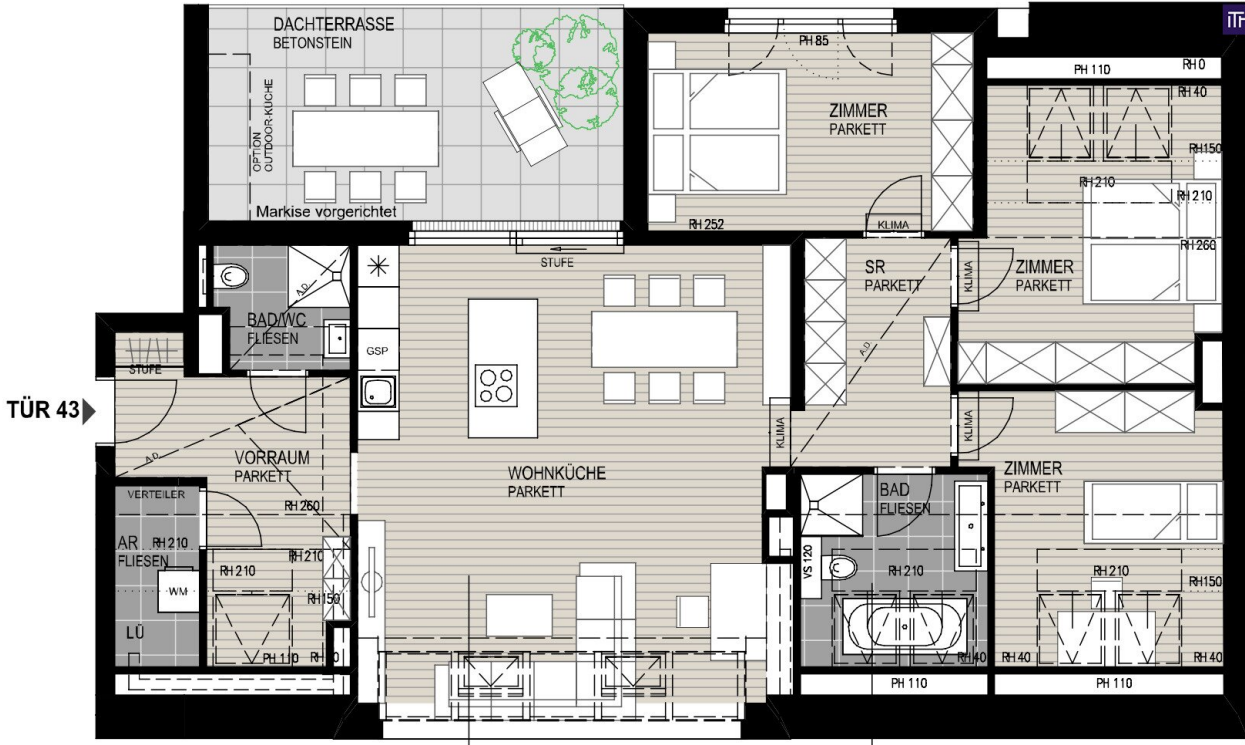














# Tür 43 2.DG

## TOPOGRAFIE

## TÜR 43

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| VORRAUM     | 10.61 m <sup>2</sup> |
| WC          | 3.36 m <sup>2</sup>  |
| BAD         | 7.26 m <sup>2</sup>  |
| ABSTELLRAUM | 3.21 m <sup>2</sup>  |
| SCHRANKRAUM | 7.16 m <sup>2</sup>  |
| ZIMMER 1    | 13.45 m <sup>2</sup> |
| ZIMMER 1    | 14.78 m <sup>2</sup> |
| ZIMMER 1    | 14.01 m <sup>2</sup> |
| WOHNKÜCHE   | 40.75 m <sup>2</sup> |

---

**WNF WOHNNUTZFLÄCHE** 114.59 m<sup>2</sup>

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| DACHTERRASSE     | 18.34 m <sup>2</sup> |
| EINLAGERUNGSRAUM | 2.25 m <sup>2</sup>  |

# Objektbeschreibung

## Hoch modernes Wohnen im 12. Bezirk – Ihr neues Zuhause mit bester Anbindung!

Ob stilvolle Neubauwohnungen, oder anspruchsvolles Wohnen im Dachgeschoss – hier haben Sie die Qual der Wahl!

In bester Lage, nur wenige Schritte zur S-Bahn, erstrahlt dieser **Neubau elegant und stilvoll**. Die **Fassade** fügt sich harmonisch in das Straßenbild ein, während der puristisch gestaltete Hauseingang und der **Personenlift** sofort überzeugen. Die **Tiefgarage**, Fahrrad-Abstellräume, sowie die moderne Heizungsanlage, versprechen ein anspruchsvolles und nachhaltiges Wohnen!

Die durchdachte Raumgestaltung in den Wohnungen eignet sich perfekt für Familien, Paare und Singles – hier findet jeder seinen Platz. Viele Wohnungen verfügen zudem über **private Freiflächen**, die in den **ruhigen Innenhof** gerichtet sind und einen traumhaften Grün-, sowie **Fernblick** in den Süden von Wien bieten. Genießen Sie hier Ihr wohlverdientes Feierabendgetränk nach einem anstrengenden Arbeitstag.

Facts:

- Eichen-Parkett (Landhausdiele),
- elegante Fliesen (60x60 cm)
- Armaturen (Hansgrohe), Keramiken (Laufen)
- Wohnungstüren der Widerstandsklasse WK3
- **Luftwärmepumpen** - Fußbodenheizung und -kühlung,
- **Klimaanlage** von LG (im DG)
- Video Gegensprechanlage
- hauseigene Tiefgarage

- **elektrische Rollos/Jalousien**
- dreifach isolierverglaste Fenster
- Einlagerungsräume im Erdgeschoß
- Innentüren flächenbündig, uvm...

**Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Projekt, das mit viel Liebe zum Detail realisiert wurde.**

### **TOP 43 - Nordsüdseitig ausgerichtete 4-Zimmer-Wohnung im 2.DG!**

Wenn Sie nach unten schauen, liegt Ihnen die Stadt zu Füßen. Kopf hoch, und der Himmel über Wien ist zum Greifen nah. Genau so und nicht anders präsentiert sich dieses wunderbar angelegte Penthouse! Diese Wohnung beeindruckt mit einem großzügigen Raumangebot. Viel Platz für gemütliche Abende mit Familie und Freunden finden Sie in dem über **40 Quadratmeter großen Wohn- Essbereich**, mit dem zentralen Platz für Ihre neue Küche, die die Herzen von Hobbyköchen mit Sicherheit höher schlagen lässt. **Drei wunderbar geschnittene Zimmer**, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, oder Arbeitszimmer nutzen lassen, **zwei modern gestaltete Badezimmer** (eines mit Tageslicht) mit Dusche, freistehender Badewanne und WC, sowie der sehr nützliche **Abstellraum** ergänzen das Raumangebot dieser genial gestalteten Wohnung. Die gut **18 Quadratmeter große und ruhige Terrasse** im Innenhof, ist in Richtung Süden ausgerichtet und perfektioniert diese charmante Wohnung im Erstbezug. **So wohnt man gerne!**

Wohnfläche: ca. 114,69 m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 18,34 m<sup>2</sup> + Kellerersatzraum

**Kaufpreis: € 795.000.-**

Garage (optional): € 26.500.-

**Provisionsfrei für den/die Käufer/in**



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!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

**[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 <500m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <500m

Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap