

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



**Objektnummer: 280761**

**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:                    | 660.000,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 2.640,00 €                       |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Dejan Ljepoja, MBA



















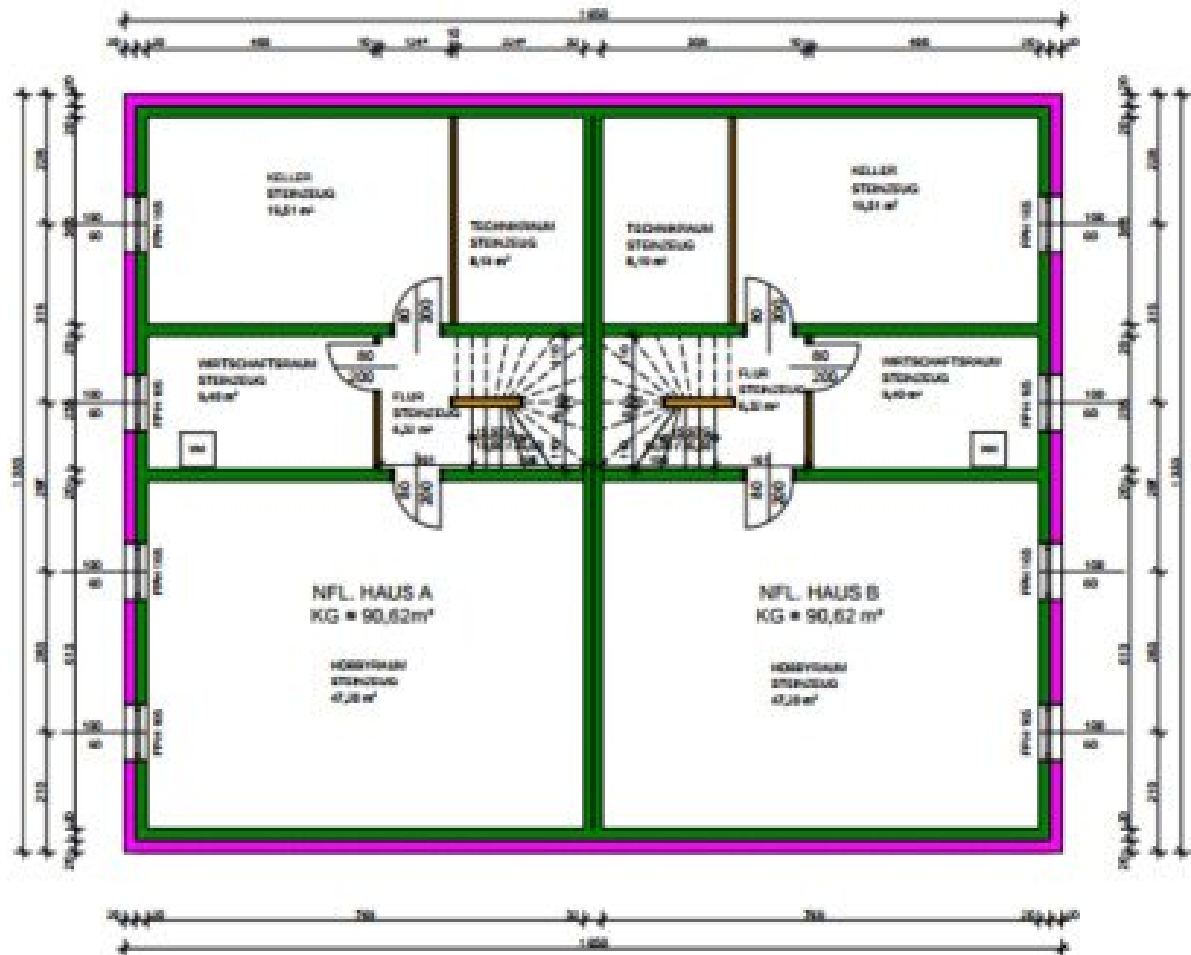




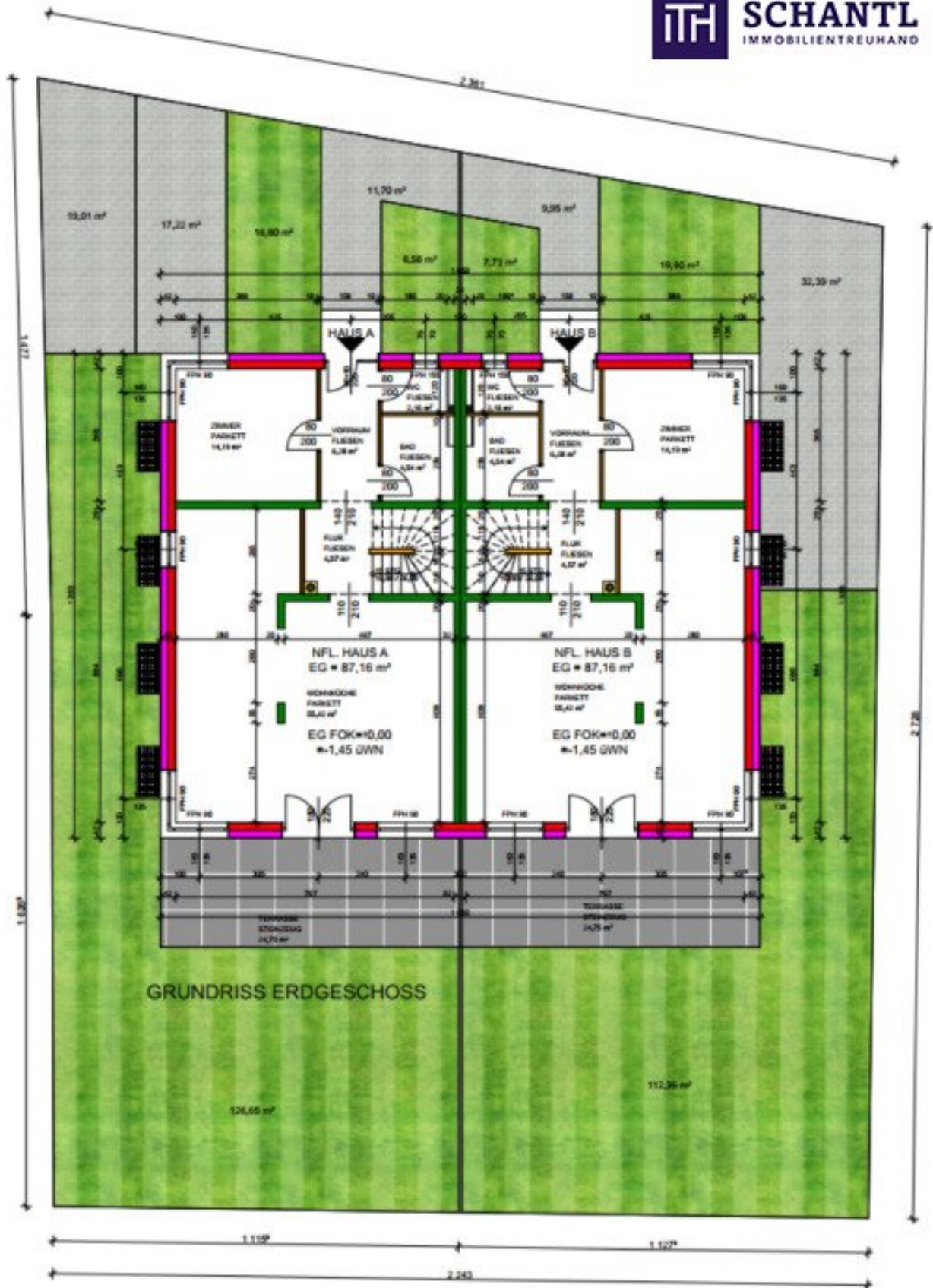




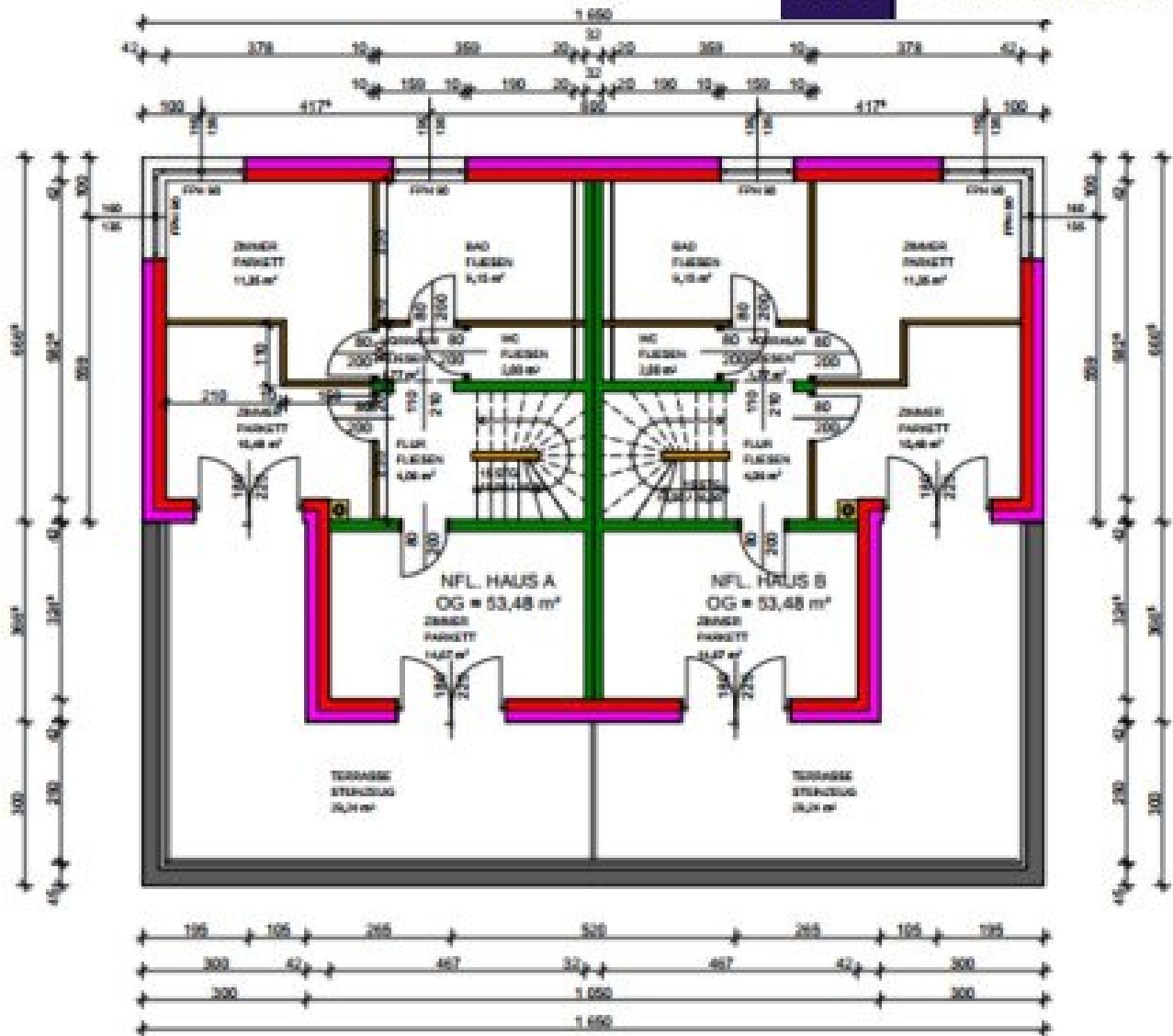




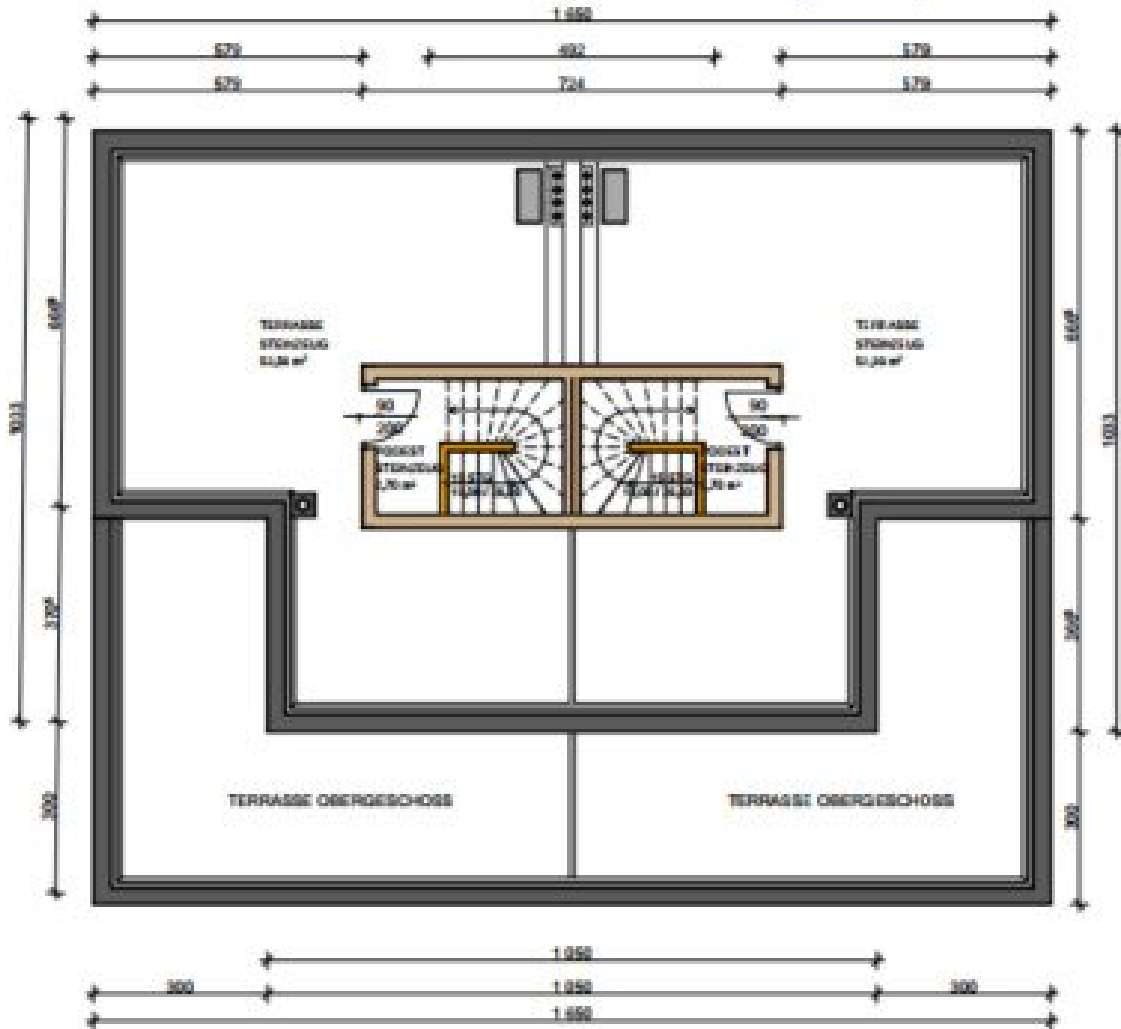
GRUNDRISS KELLERGEHOSS





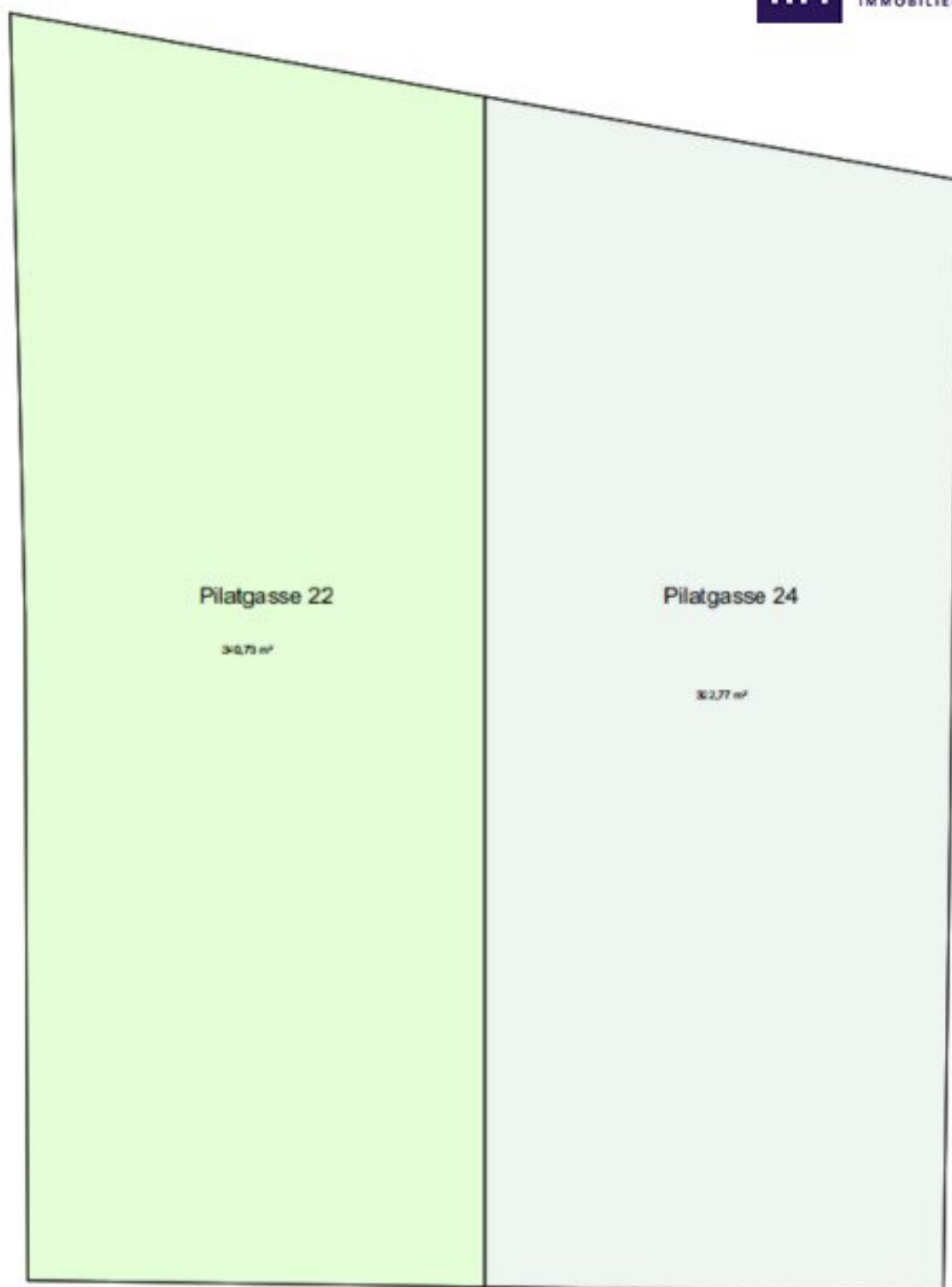


GRUNDRISS OBERGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS





# Objektbeschreibung

**Stark preisgesenkt - Jetzt Chance nutzen!**

**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: € 660.000,-**

## **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