

**WOW! TOP Neubauprojekt! Ideale, hofseitige  
Kleinwohnung mit Loggia und Terrasse + Beste  
Anbindung und Infrastruktur + Garagenplatz optional!  
Jetzt Vorteile zum Projektstart sichern!**



**Objektnummer: 254505**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Hetzendorfer Straße              |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1120 Wien, Meidling              |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 73,42 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 75,46 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Keller:                       | 1,50 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 23,83 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                           |
| Kaufpreis:                    | 422.900,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 5.604,29 €                       |
| Betriebskosten:               | 107,83 €                         |
| USt.:                         | 10,78 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilien  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

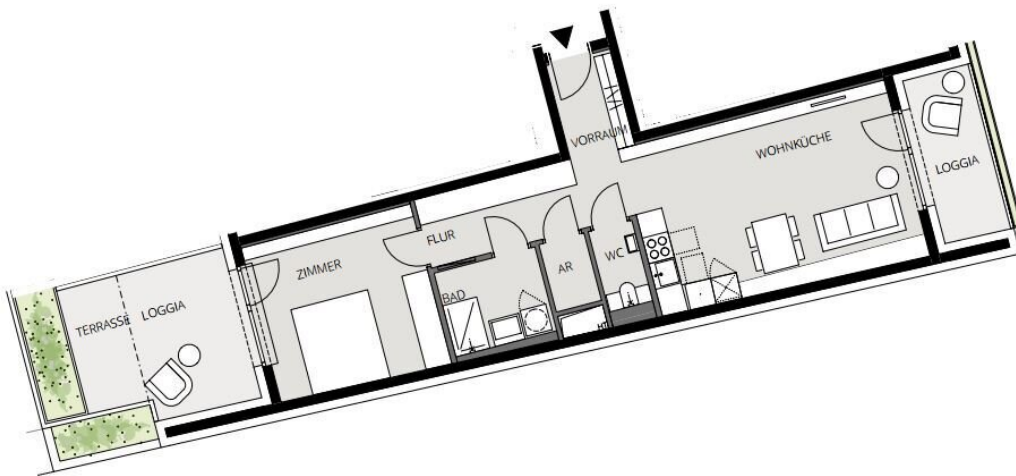
T 0043 664 3070009  
H 0043 660 4701793

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.



gstermin zur





**TOP 13** 2.ST  
WOHNEN 58.92 m²  
LOGGIA 14.50 m²  
BALKON/TERRASSE 4.07 m²

## Objektbeschreibung

**Hier wartet ein Neubau-Traumprojekt auf Sie! Perfekt als Anlage als auch für Eigennutzer!**

**43 ideal geplante Traumwohnungen (Büros im EG) mit Größen von ca. 36m<sup>2</sup> bis ca. 110m<sup>2</sup> - alle mit Balkonen/Terrassen oder Gärten - werden Sie verzaubern! Hier finden Sie für jedes Budget und jeden Geschmack die richtige Wohnung! 30 Garagenplätze stehen darüber hinaus für die neuen Eigentümer zur Verfügung.**

**Im Dachgeschoss befinden sich traumhafte Wohnungen für Familien oder Eigentümer, die den Luxus lieben - es warten Whirlpool und Fernblick auf Sie! In den Regelgeschossen gibt es eine bunte Vielfalt von 1-3 Zimmer Wohnungen und attraktiven Freiflächen um die Sonne zu genießen und die Seelen baumeln zu lassen!**

Highlights: Hauseigene Tiefgarage + Freiflächen bei allen Einheiten + Hochwertige Ausstattung + Fußbodenheizung + Fernwärme + 3-fach isolierte Fenster + Sicherheitstüren + Klimaanlage (DG) uvm.

**SICHERN SIE SICH ZUM PROJEKTSTART UNGLAUBLICHE VORTEILE! Die ersten Käufer bekommen eine Küche im Wert von bis zu € 10.000.- geschenkt sowie € 10.000.- Preisnachlass!**

Baustart: Anfang 2024 / Fertigstellung: Ende 2025

TOP 13 (2.Liftstock / hofseitig + straßenseitig)

Ihre neue Wohnung im 2.Liftstock wird Sie begeistern und teilt sich in einen Vorraum mit Platz für eine Garderobe, ein separates WC mit Handwaschbecken, ein schönes Badezimmer mit Walk-In Dusche und Waschmaschinenanschluss, einen praktischen Abstellraum, ein herrliches Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Nord-Ost seitigen Loggia sowie ein gemütliches und ruhiges Schlafzimmer mit Zugang zu einer Süd-West seitigen Loggia und Terrasse.

Wohnfläche: ca. 58,92m<sup>2</sup> + Loggia: ca. 14,5m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 4,07m<sup>2</sup> + Kellerabteil + optional Garagenplatz

Kaufpreis für Anleger: € 422.900.- netto + Ust

Kaufpreis für Eigennutzer: € 491.000.-

Optional - Kaufpreis Garage für Anleger: € 29.000.- netto + Ust

Optional - Kaufpreis Garage für Eigennutzer: € 34.000.-

Bezug: Ende 2025

Bei der Angabe der Betriebskosten handelt es sich um eine Schätzung, da noch Angebote verschiedener Hausverwaltungen eingeholt werden.

Dieses Projekt wird nach dem BTVG (Bauträgervertragsgesetz) abgewickelt.

Worauf warten Sie noch? Vereinbaren Sie noch heute einen Beratungstermin und informieren Sie sich über den Kauf Ihrer Traumwohnung!

[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 <500m

Apotheke <250m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap