

**Die perfekte Familienwohnung! 4 perfekt durchdachte  
Zimmer + 2 Balkone + Jede Menge Wohlfühlfaktor! Worauf  
warten Sie noch?**



**Objektnummer: 277327**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Willergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,27 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	131,06 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	147,84 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 28,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	923.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	7.042,58 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



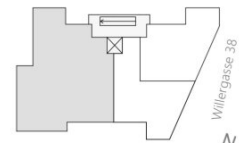
**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH









1. OBERGESCHOSS

TOP 3:

VR	11,88 m <sup>2</sup>
WC	1,28 m <sup>2</sup>
Bad	5,26 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,15 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,37 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,51 m <sup>2</sup>
AR	2,17 m <sup>2</sup>
Wohnküche	44,07 m <sup>2</sup>
Garderobe	7,98 m <sup>2</sup>
Bad	7,60 m <sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE 114,27 m<sup>2</sup>

Balkon	9,14 m <sup>2</sup>
Balkon	24,43 m <sup>2</sup>

Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Alle Angaben, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Änderungen bleiben vorbehalten bis Bauvollendung. Stand Juli 2021

1230 Wien, Willergasse 38, TOP 3  
DATUM: 08.07.2021

## Objektbeschreibung

**NEU NEU NEU! Schnell sein und sich die besten Wohnungen sichern!**

**TOP-Projekt in Bestlage in 1230 Wien! Erleben Sie ein neues Wohngefühl, genießen Sie die Ruhe, die grüne Umgebung, den gehobenen Wohnkomfort und eine perfekte Infrastruktur.**

Bei diesem großartigen Neubauprojekt entstehen aktuell **7 traumhafte Neubauwohnungen mit Größen zwischen 55 m<sup>2</sup> und 115 m<sup>2</sup>**, wobei alle Einheiten über eine attraktive Freifläche verfügen. Große Gärten im Erdgeschoss, Balkone und Terrassen mit atemberaubender Größe! 8 Garagenplätze runden das perfekte Angebot ab!

TOP 3: DER FAMILIENHIT mit 2 Balkonen

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen großzügigen Vorraum mit viel Platz für eine Garderobe, einen Master-Bereich mit großem Schrankraum, einem stylischen Badezimmer mit Fenster und Badewanne, sowie ein Schlafzimmer mit Zugang zu einem eigenen Balkon mit Grünblick, weiters ein separates WC mit Handwaschbecken, einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, 2 weitere getrennt begehbare Schlafzimmer, sowie einen traumhaften Wohn-Essbereich mit Zugang zu einem riesigen Süd-West Balkon.

Wohnfläche: ca. 114,27 m<sup>2</sup> + 2 Balkone: 33,57 ca. m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Nutzfläche gewichtet: ca. 131,06 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 923.000.-

Garagenplatz (optional): € 40.000.-

Geplante Fertigstellung: Herbst 2025 laut Auskunft des Bauträgers

Die Einschätzung der Betriebskosten erfolgt noch seitens der Hausverwaltung und wird nachgereicht.

Worauf warten Sie noch? Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum jetzt!

Gerne senden wir Ihnen auch Unterlagen zu den noch verfügbaren Einheiten zu...

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!

[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 <750m

Apotheke <750m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <1.250m

Universität <6.250m

Höhere Schule <7.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <4.250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap