

**Seltenheit - Die perfekte Gartenwohnung! 4 perfekt durchdachte Zimmer + Riesenterrasse und Riesengarten + Jede Menge Wohlfühlfaktor! Worauf warten Sie noch?**



**Objektnummer: 277326**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Willergasse                      |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1230 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 114,26 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche:                   | 175,70 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 28,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,81                           |
| Kaufpreis:                    | 1.200.000,00 €                   |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 6.829,82 €                       |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

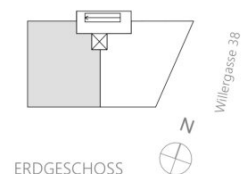


**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH  
Passauer Platz 6







|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| TOP 1:         |                       |
| 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             | 2,16 m <sup>2</sup>   |
| Wohnküche      | 44,08 m <sup>2</sup>  |
| Garderobe      | 7,97 m <sup>2</sup>   |
| Bad            | 7,60 m <sup>2</sup>   |
| WOHNNUTZFLÄCHE | 114,26 m <sup>2</sup> |
| Terrasse       | 77,86 m <sup>2</sup>  |
| Garten         | 225,37 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 1  
DATUM: 08.07.2021

## Objektbeschreibung

**Seltenheit - Die perfekte Gartenwohnung! 4 perfekt durchdachte Zimmer + Riesenterrasse und Riesengarten + Jede Menge Wohlfühlfaktor! Worauf warten Sie noch?**

**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 1: DER FAMILIENHIT mit Riesenterrasse und Riesengarten**

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen großzügigen Vorraum mit viel Platz für eine Garderobe, ein separates WC mit Handwaschbecken, einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, 2 stylische Badezimmer mit Badewanne und Walk-In Dusche, 3 getrennt begehbare Schlafzimmer - jeweils mit Zugang zu einer Terrasse - sowie ein sehr großes Wohn-Esszimmer mit Zugang zur riesigen Rundumterrasse und dem Garten.

Wohnfläche: ca. 114,26 m<sup>2</sup> + Riesenterrasse: ca. 77,86 ca. m<sup>2</sup> + Riesengarten: ca. 225,37m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Nutzfläche gewichtet: ca. 175,7 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 1.200.000.-

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