

**Lebensqualität trifft auf moderne Eleganz: Maigasse, Ihr  
neues Zuhause in Wien \*ERSTBEZUG \*EIGENGRUND  
\*NÄHE ZUR SCN**



**Objektnummer: 281418**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| Adresse                       | Maigasse               |
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus |
| Land:                         | Österreich             |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien              |
| Baujahr:                      | 2025                   |
| Zustand:                      | Erstbezug              |
| Alter:                        | Neubau                 |
| Wohnfläche:                   | 138,10 m²              |
| Nutzfläche:                   | 154,05 m²              |
| Zimmer:                       | 5                      |
| Terrassen:                    | 2                      |
| Stellplätze:                  | 1                      |
| Garten:                       | 75,97 m²               |
| Heizwärmebedarf:              | B 42,20 kWh / m² * a   |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,64                |
| Kaufpreis:                    | 769.000,00 €           |
| Kaufpreis / m²:               | 4.991,89 €             |
| Provisionsangabe:             |                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Magdalena Tiatco-Frank**

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH  
Passauer Platz 6







**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

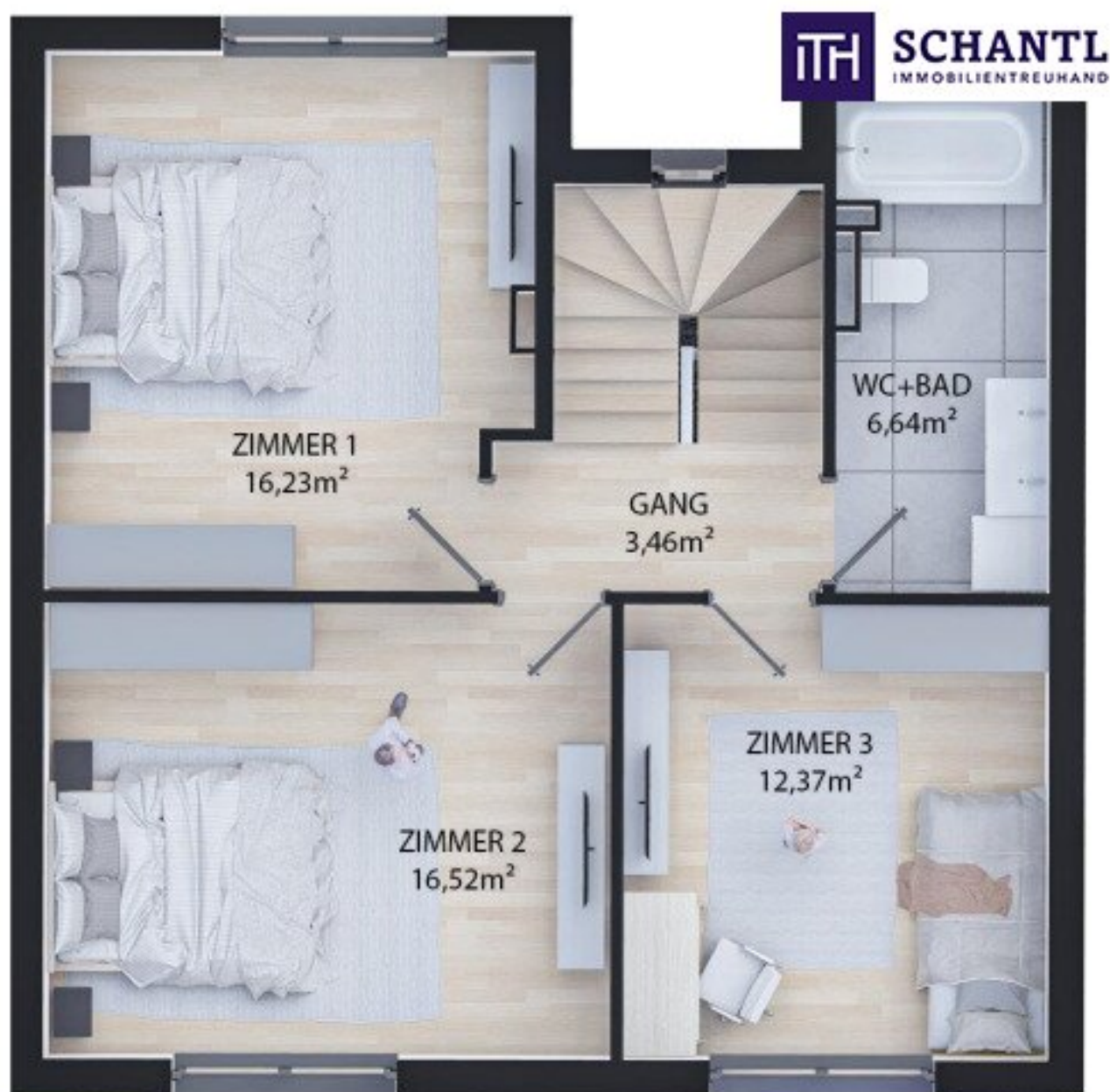


ÜBERSICHTSPLAN

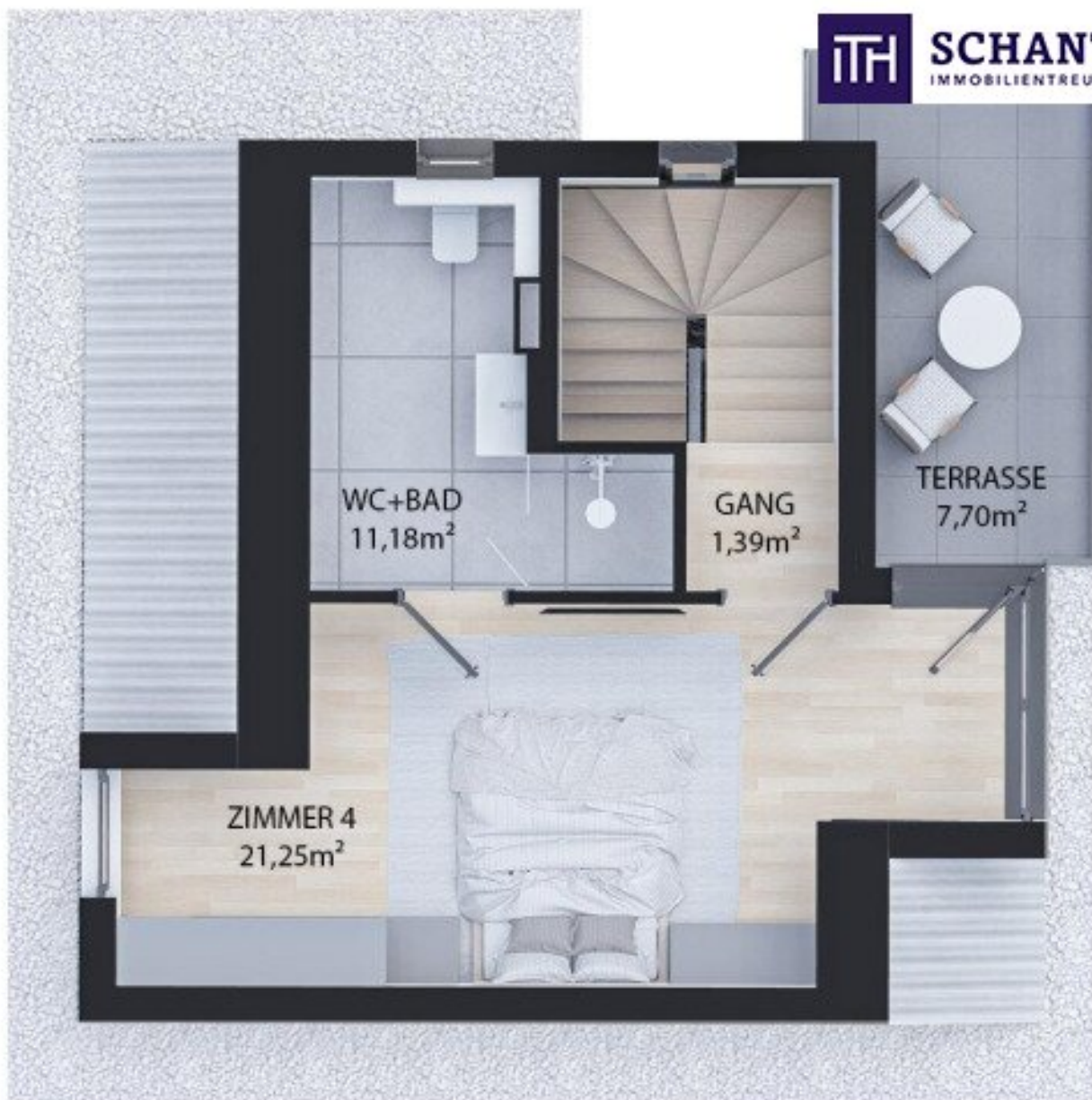


ERDGESCHOSS WNFL 49,06m<sup>2</sup>





OBERGESCHOSS WNFL 55,22m<sup>2</sup>



DACHGESCHOSS WNFL 33,82m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## **Einzigartiges Architekturprojekt in 1210 Wien: 4 Einfamilienhäuser in der Maigasse auf EIGENGRUND!**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Wir freuen uns, Ihnen ein exklusives Wohnprojekt in einer wunderschönen Gegend Wiens präsentieren zu dürfen. An der Maigasse entstehen vier Einfamilienhäuser auf **Eigengrund**, die höchsten Wohnkomfort und modernste Ausstattung bieten.

Jedes der Häuser verfügt über eine großzügige **Wohnfläche** zwischen **131 und 138m<sup>2</sup>**, ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Raum und Gemütlichkeit legen. Genießen Sie die Privatsphäre Ihres eigenen **Gartens**, der zwischen **60 und 81m<sup>2</sup>** groß ist, sowie die sonnigen **Terrassen mit 16 oder 17m<sup>2</sup>**, die zum Entspannen und Genießen einladen. **Ein Stellplatz** pro Haus **inklusive!**

### **Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen:**

- 3-fach wärmeschutzverglaste Fenster für optimale Energieeffizienz und Ruhe
- Elektrische Rollläden für mehr Komfort und Sicherheit
- Lehrverrohrung für Photovoltaikanlage am Dach, um Ihren ökologischen Fußabdruck zu reduzieren
- Luft/Wasser-Wärmepumpe für nachhaltige und kosteneffiziente Wärmeerzeugung
- Klimatisierung erfolgt über eine Deckenkühlung (Betonkernaktivierung) für angenehmes Raumklima Wasseranschluss im Garten für Ihre individuelle Gestaltungsmöglichkeit
- Glasgeländer auf den Terrassen für klare Sicht und modernes Design
- Inklusive eines Lamellenzauns für zusätzliche Privatsphäre und Sicherheit
- Aufschließungskosten inklusive! uvm.

**Schlüsselfertige Ausführung nach Wunsch möglich. Die schlüsselfertige Ausführung beträgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung € 39.000.- brutto / Haus**

## **INFRASTRUKTUR**

Die Infrastruktur in der Umgebung lässt ebenfalls keine Wünsche offen. Die Maigasse bietet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und ist nur wenige Minuten von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen entfernt. Hier vereinen sich städtisches Leben und Ruhe in perfekter Harmonie.

Der Bahnhof Siemensstraße liegt etwa 10 Gehminuten entfernt und ist auch bequem mit dem Bus 28A in wenigen Stationen zu erreichen. Dort angekommen, stehen Ihnen zahlreiche Schnellbahnverbindungen der Linien S1, S2, S3 und S7 zur Verfügung.

**Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten!**

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- Energieausweis
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung (belagsfertige und schlüsselfertige Version)

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 Übergabe bis hin zu diversen Ummeldungen. 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.*

**FINANZIEREN SIE IHRE TRAUMIMMOBILIE ÜBER DIE HAUSBANK DES BAUTRÄGERS UND PROFITIEREN SIE VON EINEM ATTRAKTIVEM FIXZINS!**

Erleben Sie das Beste aus beiden Welten – die Annehmlichkeiten der Stadt und die Ruhe eines eigenen Zuhauses in der Maigasse.

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten? 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.

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 <1.250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <750m

Universität <1.750m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.250m

Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap