

**Gartenliebhaber aufgepasst: Perfekt geschnittene  
4-Zimmer Neubauwohnung mit sonnigem Eigengarten und  
gemütlicher Terrasse! Hier lässt sich´s leben!**



**Objektnummer: 281519**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mühlweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,10 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	145,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	195,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 27,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	745.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.109,74 €
Betriebskosten:	167,20 €
USt.:	16,72 €

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Spreitzer, BA, MA**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T 0043 664 3070009

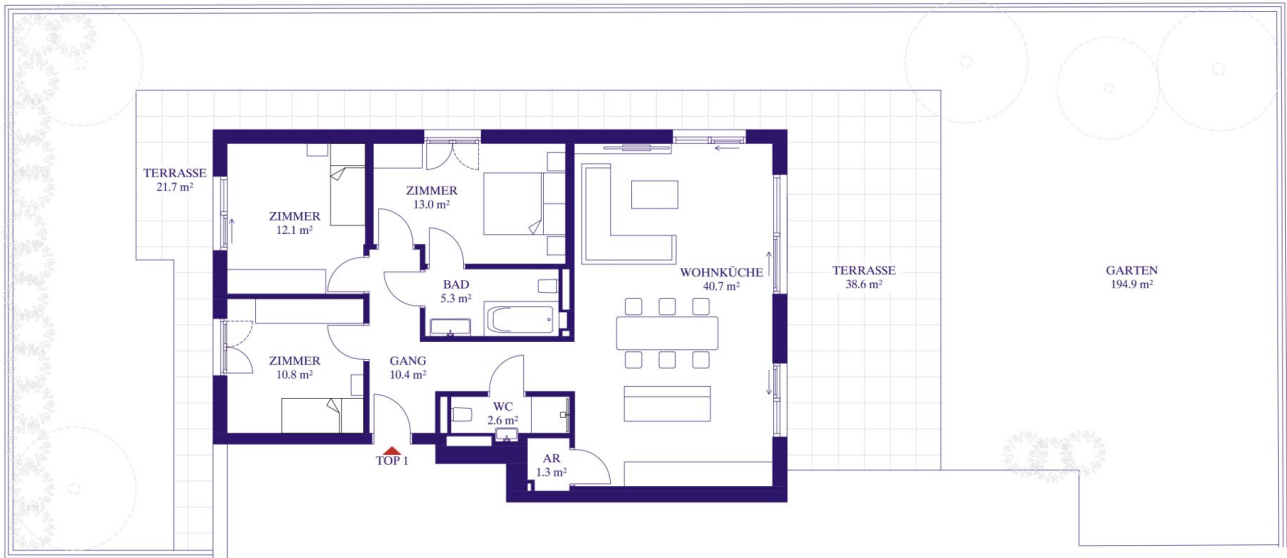














## Objektbeschreibung

\*Wohnen am Wasser beim Marchfeldkanal\*

Verwirklichen Sie Ihren Traum vom **Eigentum** in einer angenehmen Wohngegend, umgeben von **Grün** und doch inmitten der Wiener **Metropole!**

Hier ist für jede(n) etwas dabei!

In diesem großartigen Neubauprojekt finden Sie Ihre neue Traumwohnung mit **2 bis 4 Zimmern**, deren Größen zwischen 35 und 140 m<sup>2</sup> variieren. Alle Wohneinheiten werden mit **privaten Freibereichen**, darunter Eigengärten, Terrassen, Loggien und Balkone ausgestattet. Hier finden Sie ein Zuhause, dass Erholung und Entspannung garantiert.

Die Lage des Projekts verbindet dabei ruhiges Wohnen in urbaner Nähe – perfekt für **Stadtliebhaber** und **Naturbegeisterte!**

Facts: 9 Traumwohnungen | attraktive Kaufpreise für Anleger und Eigennutzer | Tiefgarage | hochwertige Ausstattung | nachhaltige Ausführung | Barrierefreiheit im gesamten Wohnhaus

### Exzellente durchdachte Raumaufteilung Gartenwohnung Top 1:

- geräumiger Vorraum mit ausreichend Platz für eine große Garderobe
- **hochwertig** ausgeführtes Bad mit **Dusche**, WC und Handwaschbecken
- weitläufige und **sonnendurchflutete** Wohnküche mit Zugang zur gemütlichen Terrasse und dem Wohlfühlgarten
- hochwertige **Küche** mit Markengeräten im Wert von ca. € 25.000 **im Preis inkludiert**
- praktischer Abstellraum mit Waschmaschinen- & Trockneranschluss
- perfekt geschnittenes Schlafzimmer mit ausreichend Platz für einen Kleiderschrank und Zugang in den **Traumgarten**

- stilvolles Badezimmer mit **Badewanne**, großem Waschtisch und WC
- zwei ideal angelegte Kinderzimmer bzw. Arbeitszimmer mit Zugang ins eigene Grün
- Südostterrasse und idyllischer Eigengarten für entspannte, sonnige Stunden

Wohnfläche: ca. 96,1 m<sup>2</sup> + Terrassen: ca. 60,3 m<sup>2</sup> + Garten: ca. 195 m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Kaufpreis inkl. Küche Anleger: € 745.000.- netto + UST

Kaufpreis inkl. Küche Eigennutzer: € 825.000.-

Kaufpreis Garagenplatz: € 35.000.-

Bezug: sofort!

Alle lichtdurchfluteten Wohnungen verfügen über großzügige Freiflächen und werden mit sorgfältig ausgewählten Materialien ausgestattet, welche ihnen einen schicken sowie auch zeitlosen Look verleihen!

Auszug Bau- und Ausstattungsbeschreibung:

- Beheizung & Warmwasser mittels **Luftwärmepumpe**
- **PV-Anlage** am Dach
- Klimatisierung im DG über Klima-Splitgeräte, Klima-Vorbereitung in den restlichen Wohnungen

- Tiefgarage mit Möglichkeit, jeden Stellplatz mit einer E-Ladestation nachzurüsten (gegen Aufpreis)
- **Barrierefreiheit** im gesamten Haus
- Landhausdielen Eiche
- Sicherheitstüren WK3 | flächenbündige Innentüren
- Hochwertige Sanitärgegenstände & **Marken-Produkte** in den Bädern (Villeroy & Boch bzw. Hansgrohe)
- Maßgefertigte Duschkabine und Spritzschutz
- Feinsteinzeug-Fliesen **60x 120 cm** bzw. 60x60 cm
- Glasgeländer
- Videogegensprechanlage
- Fenster & Fenstertüren mit 3-fach Isolier-Verglasung (teils **raumhohe Verglasungen**)
- **Elektrisch** ansteuerbarer Sonnenschutz an Fenstern & Fenstertüren

Machen Sie den ersten Schritt zu Ihrem neuen Zuhause und Ihrem neuen Glück! Koffer packen und einziehen!

Das Projekt ist bereits fertiggestellt und einzugsbereit!

Folgende Einheiten haben bereits neue **glückliche** Eigentümer gefunden: Top 3, Top 5, Top 6, Top 8

**Worauf warten Sie noch? Wir beraten Sie gerne und beraten Sie über alle verfügbaren Einheiten!**

**[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**

**Wir unterstützen Sie gerne bei der Finanzierung und finden individuelle Lösungen mit den besten Konditionen am Markt!**

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

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <2.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap