

**Nachhaltig & exklusiv: Großzügige 3-Zimmer
Gartenwohnung in ruhiger Umgebung! Ihr modernes
Refugium mit Top-Anbindung!**



Objektnummer: 281624

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mühlweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,20 m ²
Nutzfläche:	102,10 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	113,40 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	550.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.386,88 €
Betriebskosten:	129,11 €
USt.:	12,91 €

Ihr Ansprechpartner

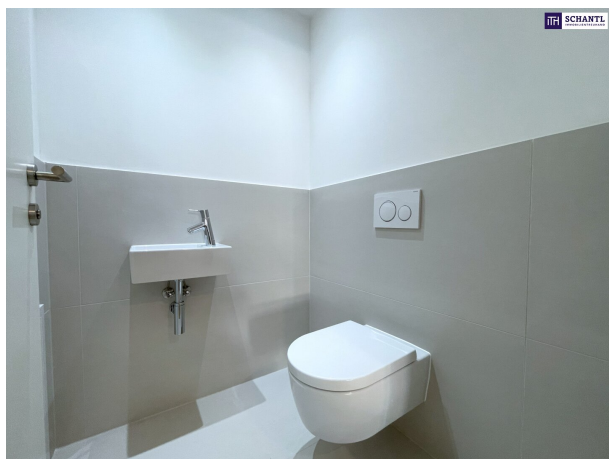


Patrick Spreitzer, BA, MA

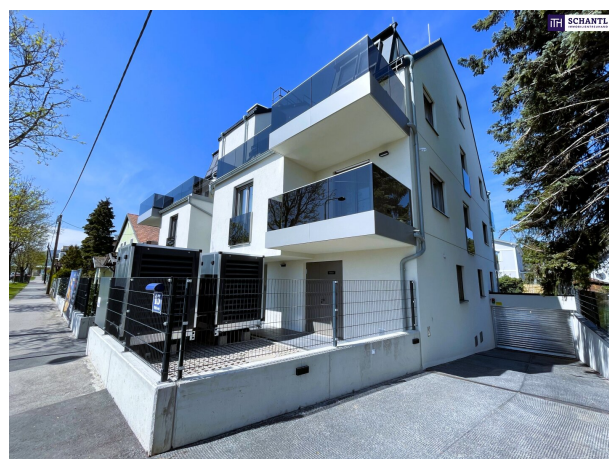
Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH
Passauer Platz 6
1010 Wien

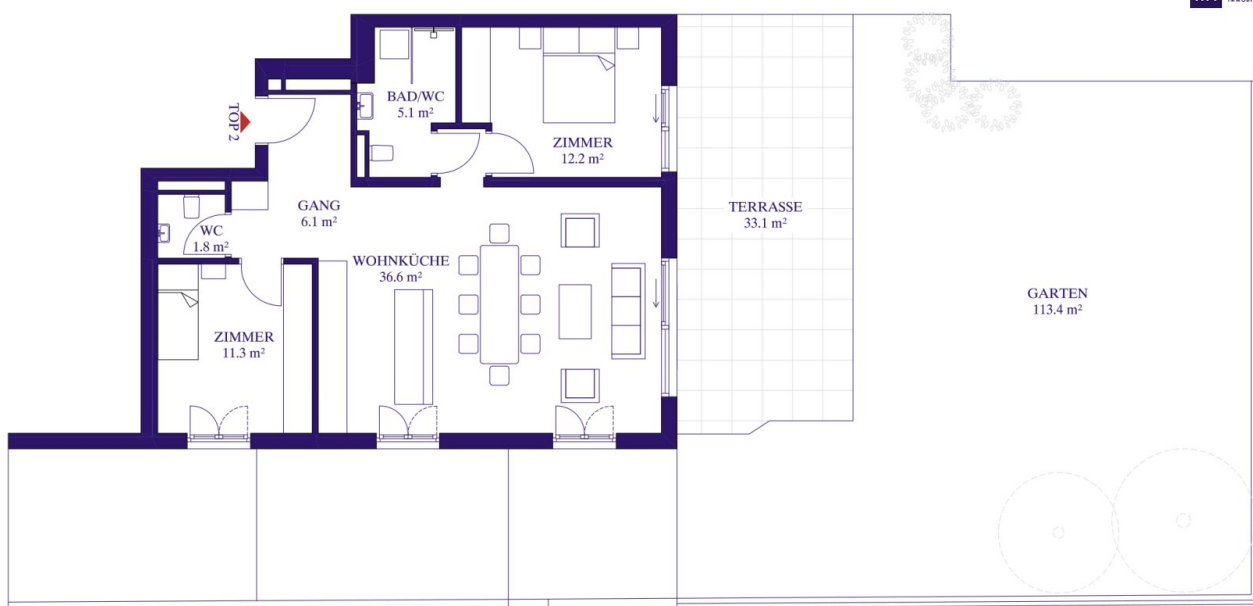
T 0043 664 3070009











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 m² 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

Exzellent durchdachte Raumaufteilung Gartenwohnung Top 2:

- geräumiger Vorraum mit ausreichend Platz für eine große Garderobe
- getrennt begehbare WC mit Handwaschbecken
- ideal angelegtes Kinderzimmer bzw. Arbeitszimmer mit Blick ins eigene Grün
- weitläufige und **sonnendurchflutete** Wohnküche mit Zugang zur gemütlichen Terrasse und dem Wohlfühlgarten
- **hochwertig** ausgeführtes Bad mit **Dusche**, WC und Handwaschbecken
- perfekt geschnittenes Schlafzimmer mit ausreichend Platz für einen Kleiderschrank und Zugang in den **Traumgarten**

- Südostterrasse und idyllischer Eigengarten für entspannte, sonnige Stunden

Wohnfläche: ca. 74,2 m² + Terrasse: ca. 33,1 m² + Garten: ca. 113,4 m² + Kellerabteil

Kaufpreis Anleger: € 550.000.- netto + UST

Kaufpreis Eigennutzer: € 615.000.-

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 I 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

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

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