

**Abheben von der Konkurrenz... Traumhaft schöner  
Dachausbau mit hofseitiger Terrasse und Balkon! Tolle  
Infrastruktur + Gute Anbindung + Luftwärmepumpe!**



**Objektnummer: 282098**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Engerthstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,97 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	89,90 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	568.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	6.318,13 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Samir Agha-Schantl

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien







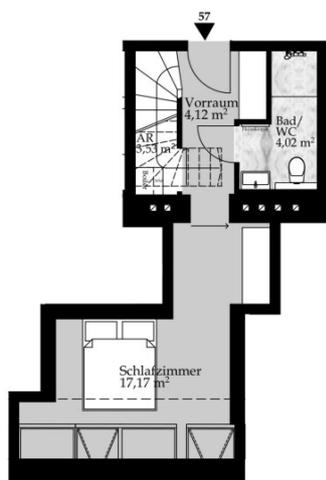




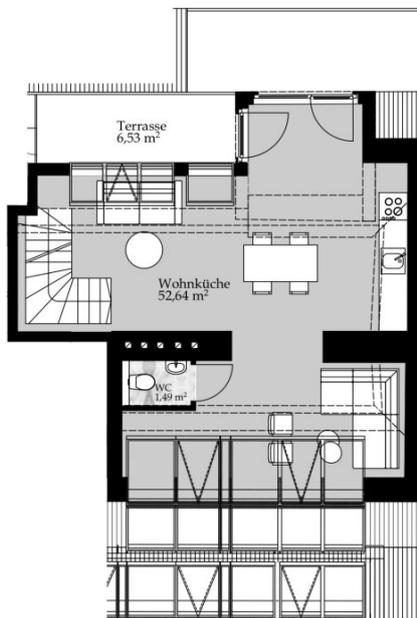
1200 Wien

**Engerthstraße 106**

*Suites*



*Dachgeschoss 1*



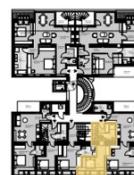
*Dachgeschoss 2*



**Top 57,**  
*Dachgeschoss 1 und 2*

Vorraum	4,12 m <sup>2</sup>
Bad/WC	4,02 m <sup>2</sup>
AR	3,53 m <sup>2</sup>
Zimmer	17,17 m <sup>2</sup>
Wohnküche	52,64 m <sup>2</sup>
WC	1,49 m <sup>2</sup>

NUTZFLÄCHE ca. **82,97 m<sup>2</sup>**  
Terrasse **6,53 m<sup>2</sup>**



DG 1



DG 2

## Objektbeschreibung

Erfüllen Sie Ihre Wohnträume im Dach! Ihre Wohnungssuche endet HIER! Nicht lange zögern!

### **TOP-Projekt in der Brigittenau - Abheben von der Konkurrenz.....**

Hier entstehen 7 moderne, stylische Wohnungen im neu ausgebauten Dachgeschoss mit Größen zwischen 48m<sup>2</sup> und 95m<sup>2</sup> sowie tollen Terrassen/Balkonen!

TOP 57: (2 Zimmer + Balkon + Terrasse)

Ihre neue Wohnung teilt sich auf der 1.Ebene in einen geräumigen Vorraum mit genügend Platz für eine Garderobe, einen praktischen Abstellraum unter der Treppe, ein Badezimmer mit Walk-In Dusche und WC sowie ein großes Schlafzimmer mit praktischer Nische für einen Schrank.

Auf der zweiten Ebene erwartet Sie dann ein lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich mit viel Glas und Zugang zur hofseitigen Terrasse und dem Balkon sowie ein 2. WC mit Handwaschbecken.

Highlights: Sicherheitstüre WK3, Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, Hochwertiger Eiche-Parkett in Dielenform, Klimageräte uvm.

Kaufpreis: € 568.000.-

Wohnfläche: ca. 82,97m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 6,53m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Geplante Fertigstellung: Ende 2025 laut Auskunft des Bauträgers

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

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Die Betriebskosten wurden bereits angefordert.

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)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap