

**Absolute Traumwohnung - Neuer Preis! Ihre beste Entscheidung! 2 riesige Terrassen + Traumwohnung in 1040 Wien + Beste Infrastruktur und Anbindung! Jetzt zugreifen!**



**Objektnummer: 282068**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiedner Hauptstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien,Wieden
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,11 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	116,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	1,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 32,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	1.119.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	9.629,95 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH







Sie wollen  
Ihre Immobilie  
**VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

Unser Leistungen  
im Überblick:

#### OFFICE WIEN

Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

#### OFFICE GRAZ

Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungsvideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



Qualitätssiegel



**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF   

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)

1040 Wien  
Wiedner Hauptstraße 70

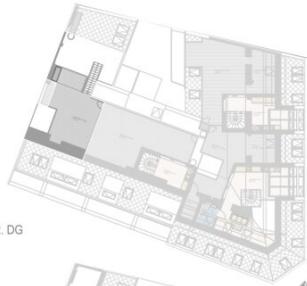
**TOP 28**

1. UND 2. DACHGESCHOSS

VORRAUM	3,37 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	36,14 m <sup>2</sup>
ZIMMER	20,05 m <sup>2</sup>
ZIMMER	15,90 m <sup>2</sup>
DUSCHE + WC	7,78 m <sup>2</sup>
WC	1,87 m <sup>2</sup>

TERRASSE 1.DG	30,01 m <sup>2</sup>
TERRASSE 2.DG	31,17 m <sup>2</sup>

**NUTZFLÄCHE ca. 85,11 m<sup>2</sup>**



2. DG



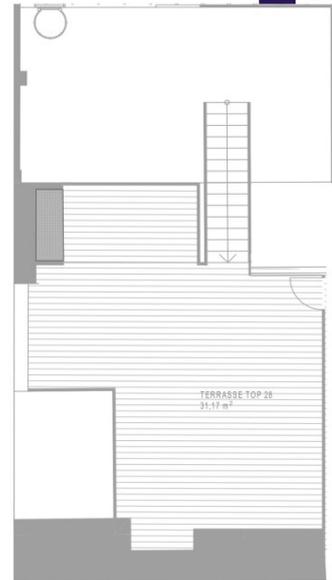
1. DG

Etagengrundrisse



1. DG

0m 1m 2m 3m 4m 5m 6m 7m 8m 9m 10m



2. DG

Sie wollen  
Ihre Immobilie  
**VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

Unser Leistungen  
im Überblick:

#### OFFICE WIEN

Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

#### OFFICE GRAZ

Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungsvideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



Qualitätssiegel



**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF   

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)

## Objektbeschreibung

**Absolute Traumwohnung - Neuer Preis! Ihre beste Entscheidung! 2 riesige Terrassen + Traumwohnung in 1040 Wien + Beste Infrastruktur und Anbindung! Jetzt zugreifen!**

**Hier haben wir ein TOP-Projekt für Sie! Verwirklichen Sie Ihren Traum nach der eigenen Wohnung in Wiener Bestlage oder investieren Sie werthaltig und mit ausgezeichneter Zukunftsperspektive!**

**Ihre Wohnungssuche hat ein Ende!**

**Hier entstehen 10 attraktive Wohnräume - alle mit Balkon/Terrasse/Loggia und perfekter Raumaufteilung!**

TOP 28 (2.Dachgeschoss):

WOW - Terrassentraum!

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen kleinen Vorraum mit genügend Platz für eine Garderobe, ein separates WC mit Fenster und Handwaschbecken, ein stylisches Badezimmer mit 2.WC, Walk-In Dusche und Waschmaschinenanschluss, 2 getrennt begehbare und geräumige Schlafzimmer sowie einen großen Wohn-Essbereich mit Zugang zu einer riesigen Terrasse.

Ihre Traumterrasse auf der 1.Ebene ist im Sommer quasi eine Verlängerung des Wohnbereichs und bietet viel Platz für alles was das Herz begehrt. Highlight ist sicherlich die zusätzliche Riesenterrasse am Dach mit tollem Blick und Freiheitsgefühl pur!

Highlights: Klimageräte, Sicherheitstüren WK3, Hochwertiger Parkettboden, Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, Luftwärmepumpen uvm.

Wohnfläche: ca. 85,11m<sup>2</sup> + 1.Terrassen: ca. 30,01m<sup>2</sup> + 2.Terrasse: ca. 31,17m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Kaufpreis: € 1.119.000.-

Geplante Fertigstellung: Anfang 2026 laut Auskunft des Bauträgers

Betriebskosten: Diese werden erst von der Hausverwaltung festgesetzt und nachgereicht. Die Schätzung liegt bei ca. 2.-/m<sup>2</sup>.

**Der Verkauf der Wohnungen erfolgt nach dem Bauträgervertragsgesetz (BTVG).**

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

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.

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 <750m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap