# Summer Sale! Coming home...! Lebens(t)raum Erfüller! 3 Zimmer + Riesiger Balkon + Luftwärmepumpe und Solaranlage + Grün- und Ruhelage + Garage! Wiens schönste Wasser-Platzl ums Eck!

**Objektnummer: 283943**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Khuenweg |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 57,46 m² |
| **Nutzfläche:** | 61,38 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 1,84 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 40,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,71 |
| **Kaufpreis:** | 323.135,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 5.264,50 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

# STG 1 I 1OG I TÜR 5 Khuenweg 5, 1220 Wien

| 1 \| T05 | |
|---|---|
| Vorraum | 2,26 |
| Gang | 7,17 |
| Bad | 3,47 |
| WC | 1,60 |
| AR | 0,80 |
| Wohnküche | 22,10 |
| Zimmer | 10,51 |
| Zimmer | 9,55 |
| **SUMME WOHNFLÄCHE** | **57,46 m²** |
| Balkon | 7,83 |
| **SUMME FREIFLÄCHE** | **7,83 m²** |
| ELR 05 | 1,84 |

Legende

| | |
|---|---|
| PH | Parapethöhe in cm |
| RH | Raumhöhe 2,50m* |
| RAR | Regenablaufrohr |
| WM/GS | Waschmaschine/ Geschirrspüler |
| KL | Klimaanlage |
| HT | Handtuchheizkörper |
| HH | Handtuchhalter |
| KE | Kemperventil |
| | abgehängte Decke/ Poterie |

A4 • M 1:100

0 5 m

Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Die Möbelierung (inkl. Küche) ist als Möblierungsvorschlag zu vestehen und ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungfähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Haustechnik und Elektroeinrichtungen, abgeh. Decken sowie Poterien sind nur nach Erfordernis dargestellt und unterschreiten die Mindesthöhe von 2,10m nicht. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung – infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen – vorbehalten. *Die Raumhöhe verringert sich bei abgehängten Decken, Poterien und Dachschrägen.

Lead Invest Group Immobilienentwicklung WEGRAZ

Planstand 29.01.2025

# Objektbeschreibung

**Summer Sale! Lebens(t)raum Erfüller!**

**Hier wartet ein Neubau-Traumprojekt auf Sie! Perfekt als Anlage als auch für Eigennutzer!**

**Lebenswert / Grün / Leistbar / Moderner Neubau**

**30 ideal geplante Traumwohnungen mit Größen von ca. 40m² bis ca. 102m² - alle mit Balkon/Terrasse oder Garten - werden Sie verzaubern! Hier finden Sie für jedes Budget und jeden Geschmack die richtige Wohnung! 17 Garagenplätze stehen darüber hinaus für die neuen Eigentümer zur Verfügung.**

**Fertigstellung: Ende 2025**

**Coming home...! Lebens(t)raum Erfüller! 3 Zimmer + Riesiger Balkon + Luftwärmepumpe und Solaranlage + Grün- und Ruhelage + Garage! Wiens schönste Wasser-Platzl ums Eck!**

TOP 5 (Stiege 1, 1.Stock):

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich einen geräumigen Vorraum mit Platz für eine Garderobe, ein separates WC mit Handwaschbecken, ein stylisches Badezimmer mit Dusche, einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, ein gemütliches Schlafzimmer, ein großzügiges Wohn-Esszimmer mit Zugang zum Wohlfühl-Balkon sowie ein 2. Schlaf- oder Arbeitszimmer, welches ebenfalls Zugang zum Balkon hat.

Highlights: Hochwertige Ausstattung / 3-fach isolierte Holz-Alufenster / Sonnenschutz bei allen Wohnungen (Rollladen, Raffstores bzw. Markisoletten) / Wasser-Wasser-Wärmepumpen für Heizung + Kühlung uvm.

**Niedrige monatliche Kosten durch: Wasser-Wasser-Wärmepumpe und Solaranlage!**

Wohnfläche: ca. 57,46m² + Balkon: ca. 7,83m² + Kellerabteil: ca. 1,84m²

Kaufpreis Anleger: € 323.125.- netto + UST

Kaufpreis Eigennutzer: € 358.680.-

Garagenplatz (optional) Anleger: € 25.945.- netto + UST

Garagenplatz (optional) Eigennutzer: € 28.800.-

**Folgende Wohnungen haben bereits glückliche, neue Eigentümer: Stiege 2/TOP1, Stiege 1/TOP3, Stiege 1/TOP10, Stiege 1/TOP11, Stiege 1/TOP2, Stiege 1/TOP8, Stiege 1/TOP9**

Fixer Baustart: September 2024

Geplante Fertigstellung laut Auskunft des Bauträgers: Dezember 2025

Die Einschätzung der Betriebskosten erfolgt noch seitens der Hausverwaltung und wird nachgereicht, geschätzt werden ca. € 2.-/m².

Worauf warten Sie noch? Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum jetzt!

Gerne senden wir Ihnen auch Unterlagen zu den noch verfügbaren Einheiten zu...

**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 <250m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.750m
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <1.000m
Polizei <750m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap