

**Der perfekte Platz für Ihr Kapital! Ideale Kleinwohnung mit Loggia! Energieeffizienz durch Photovoltaikanlage und Wärmepumpe! Ruhige Seitengasse + Faires Preis-Leistungs-Verhältnis + Perfekte Anbindung und Naturraum!**



**Objektnummer: 290588**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Adresse                       | Leopoldigasse        |
| Art:                          | Wohnung              |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1230 Wien            |
| Baujahr:                      | 2025                 |
| Zustand:                      | Erstbezug            |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 32,76 m²             |
| Nutzfläche:                   | 34,78 m²             |
| Zimmer:                       | 1                    |
| Bäder:                        | 1                    |
| WC:                           | 1                    |
| Heizwärmebedarf:              | B 32,20 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,63              |
| Kaufpreis:                    | 188.073,00 €         |
| Kaufpreis / m²:               | 5.407,50 €           |
| Provisionsangabe:             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien





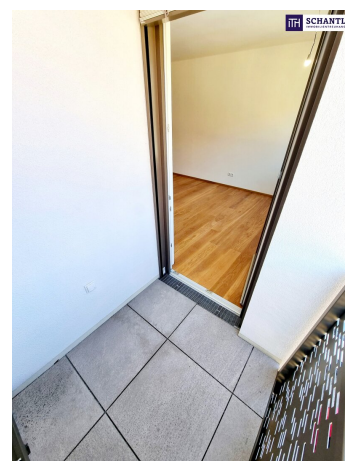






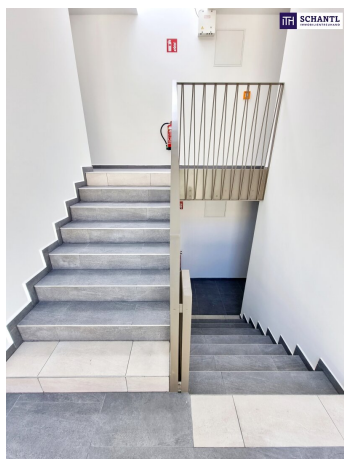






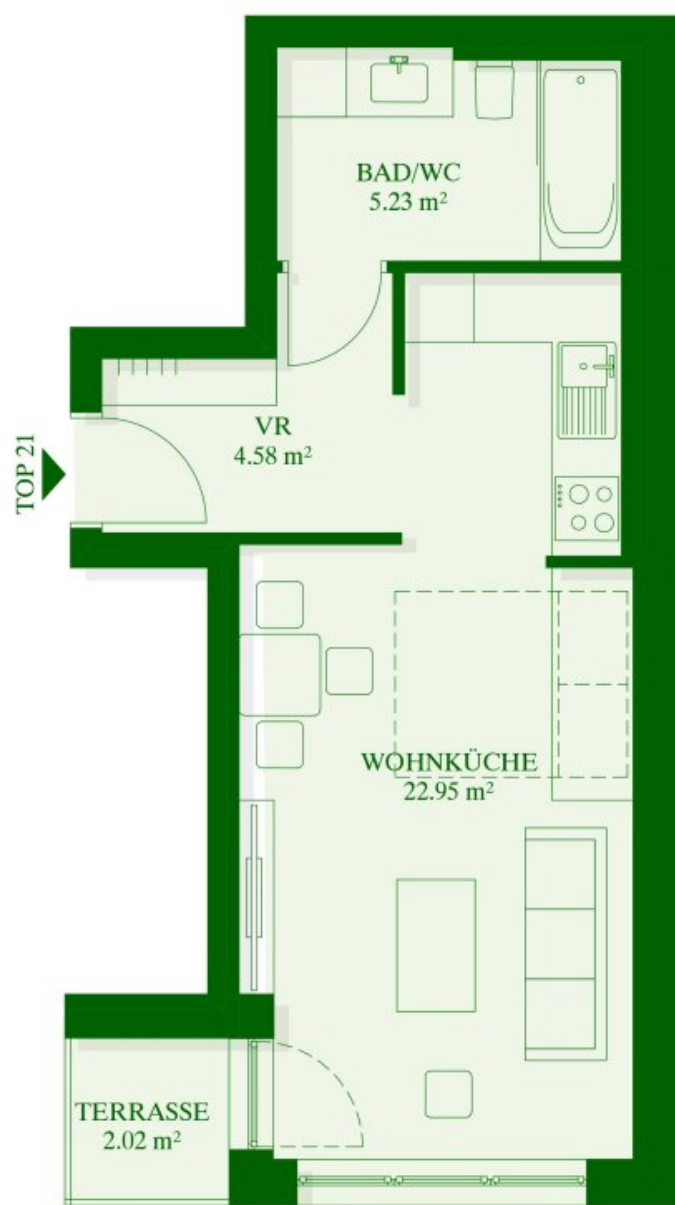








**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



### TOP 21

Leopoldigasse 1A, 1230, Wien  
2.OG

Wohnfläche  
Terrasse

32.76 m<sup>2</sup>  
2.02 m<sup>2</sup>

1 2 3





## Objektbeschreibung

**Hier wartet ein Neubau-Traumprojekt auf Sie - Optimal geplant + Wohnkomfort in jedem Winkel!**

**Perfekt als Anlage als auch für Eigennutzer!**

**Lebenswert / Grün / Kompakt und Leistbar / Moderner Neubau / Energieeffizient**

**22 ideal geplante Wohnungen mit Größen von ca. 30m<sup>2</sup> bis ca. 50m<sup>2</sup> - alle mit Balkon/Terrasse oder Loggia - werden Sie verzaubern! Hier finden Sie für ein faires Budget und jeden Geschmack die richtige Wohnung!**

**Fertigstellung: Bereits fertiggestellt und bezugsfertig!**

**Highlights: Freiflächen bei allen Einheiten + Hochwertige Ausstattung + Fußbodenheizung + Luftwärmepumpe und Photovoltaik-Anlage + 3-fach isolierte Fenster + Raffstores + Sicherheitstüren**

**Ideale Kleinwohnung mit Loggia! Energieeffizienz durch Photovoltaikanlage und Wärmepumpe! Ruhige Seitengasse + Faires Preis-Leistungs-Verhältnis + Perfekte Anbindung und Nahversorgung!**

TOP 21 (DG):

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen kleinen Vorraum mit Platz für eine Garderobe, ein großzügiges und schönes Badezimmer mit Walk-In Dusche und WC, eine leicht separate Küche, sowie ein gemütliches Wohn-Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia.

**Der perfekte Platz für Ihr Kapital!**

Wohnfläche: ca. 32,76m<sup>2</sup> + Loggia: ca. 2,02m<sup>2</sup>

Kaufpreis für Anleger: € 188.073.- netto + 20% UST

Kaufpreis für Eigennutzer: € 205.000.-

## **Niedrige monatliche Kosten durch Wärmepumpe + Photovoltaikanlage!**

Bezug: ab sofort

**Folgende Wohnungen wurden bereits erfolgreich verkauft: TOP 18, TOP 22, TOP 14, TOP 5**

Die Einschätzung der Betriebskosten erfolgt noch seitens der Hausverwaltung und wird nachgereicht.

Worauf warten Sie noch? Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum jetzt!

Gerne senden wir Ihnen auch Unterlagen zu den weiteren verfügbaren Einheiten zu, sowie umfassende Vertragsunterlagen...

**[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 Heizung. 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!

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 <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <2.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <5.250m

Höhere Schule <5.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.750m

Straßenbahn <1.750m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap