

**Mehr Natur - Weniger Hektik! WOW- Hier will ich leben!
TOP-Neubauprojekt - Klimaaktiv Bronze! Ideale
Raumaufteilung + Luftwärmepumpe und Solaranlage +
Grün- und Ruhelage + Garage! Wiens schönste
Wasser-Platz-Lage!**



Objektnummer: 294516

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Khuenweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,26 m ²
Nutzfläche:	65,18 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,74 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	344.324,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.282,66 €
Betriebskosten:	105,60 €
USt.:	10,56 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

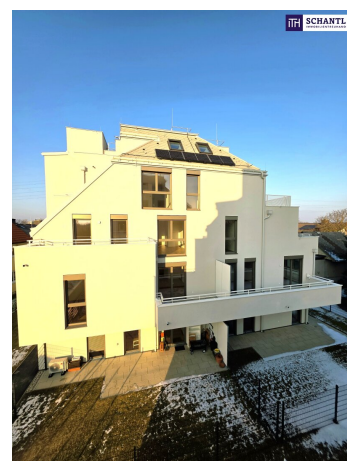


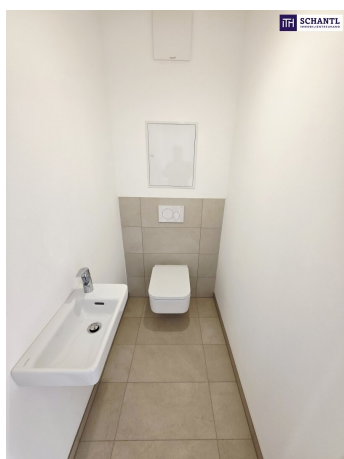
Samir Agha-Schantl



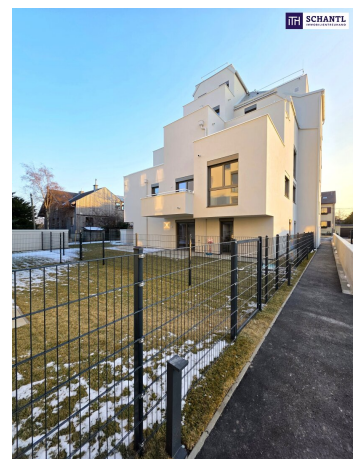
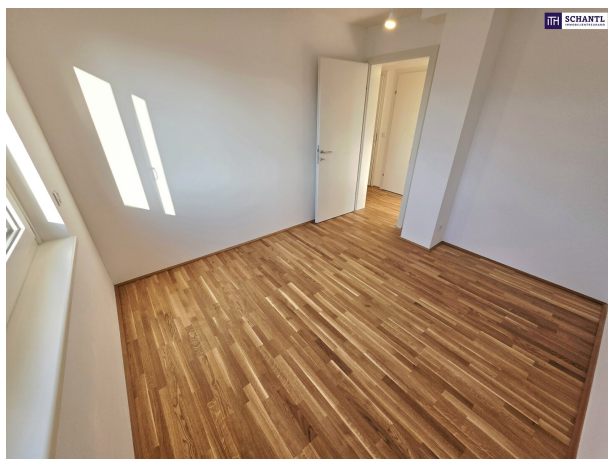


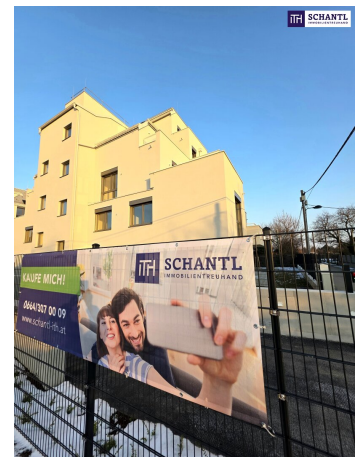




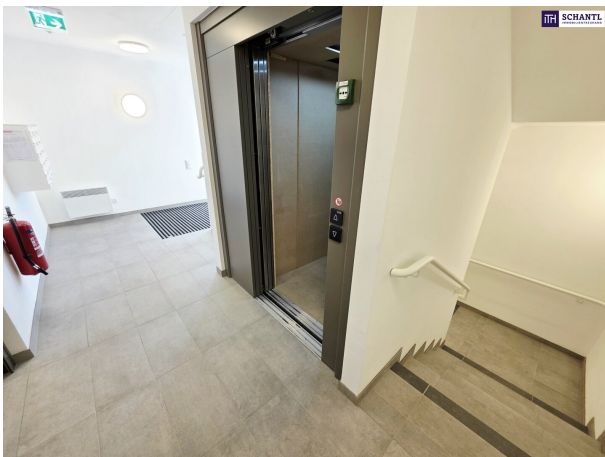


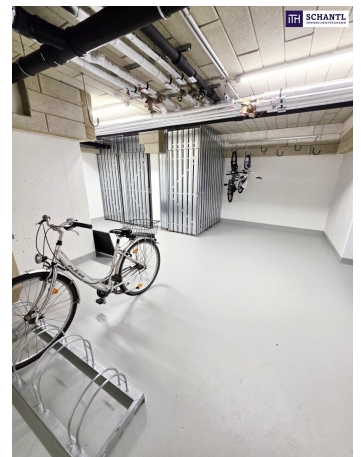
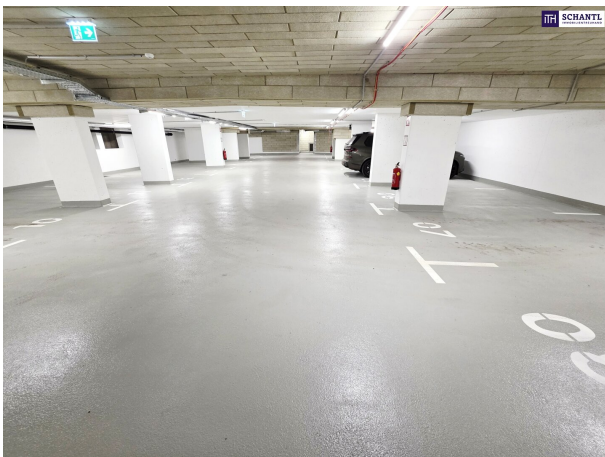


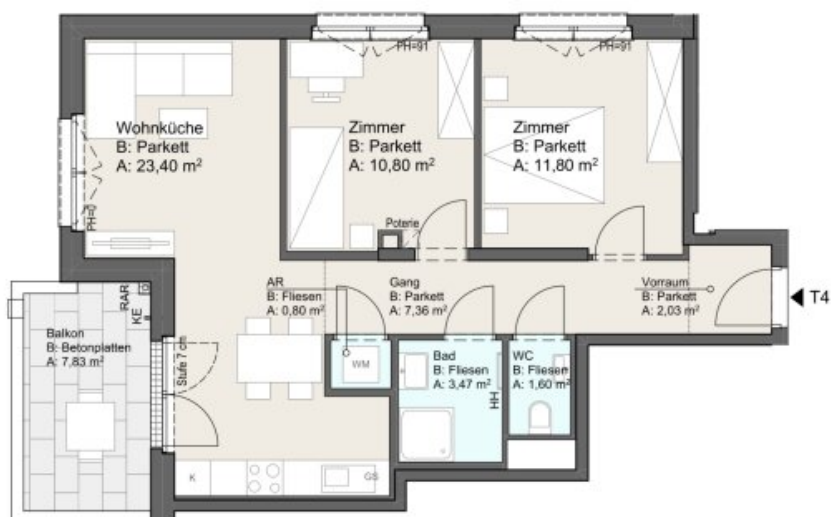










**1 | T04**

Vorraum	2,03
Gang	7,36
Bad	3,47
WC	1,60
AR	0,80
Wohnküche	23,40
Zimmer	11,80
Zimmer	10,80
SUMME WOHNFLÄCHE	61,26 m²
Balkon	7,83
SUMME FREIFLÄCHE	7,83 m²
ELR 04	1,74

**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



Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Die Möblierung (inkl. Küche) ist als Möblierungsvorschlag zu verstehen und ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Haustechnik und Elektroreinerichtungen, 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.

Objektbeschreibung

Ihr Platz im Grünen! Lebens(t)raum Erfüller!

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

Lebenswert / Grün / Leistbar / Moderner Neubau

**Klimaaktiv Bronze zertifiziert! Ihre Vorteile: Hohe Energieeffizienz / Erneuerbare
Energieträger / Sehr gute Raumlufthqualität / Einsatz ökologischer Baustoffe /
Thermischer Komfort / Hohe Qualität der Bauführung / Gute Qualität der Infrastruktur
/ Beschleunigte Absetzung für Abnutzung (AfA) - interessant für Anleger und Investoren
/ Beitrag zur Klimaneutralität / Niedriger Energieverbrauch und somit niedrige Heiz- und
Betriebskosten**

**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.**

**WOW- Hier will ich leben! TOP-Neubauprojekt! Ideale Raumaufteilung +
Luftwärmepumpe und Solaranlage + Grün- und Ruhelage + Garage! Wien´s schönste
Wasser-Platzl ums Eck!**

TOP 4 (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 Süd-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 (Rollläden, Raffstores bzw. Markisoletten) / Wasser-Wasser-Wärmepumpen für
Heizung + Kühlung uvm.**

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

Wohnfläche: ca. 61,26m² + Balkon: ca. 7,83m² + Kellerabteil: ca. 1,74m²

Kaufpreis Anleger: € 344.324.- netto + UST

Kaufpreis Eigennutzer: € 382.200.-

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 2/TOP3, Stiege 2/TOP2, Stiege 1/TOP6, Stiege 1/TOP1, Stiege 2/TOP15, Stiege 1/TOP8

BEREITS BEZUGSFERTIG!

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 <1.250m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap