

**Hier will ich leben! TOP-Neubauprojekt im Grünen +  
Klimaaktiv Bronze + Wärmepumpe und Solaranlage +  
Ideale Raumaufteilung und Terrasse + Garage + Beste  
Vermietbarkeit! Jetzt zugreifen!**



**Objektnummer: 294784**

**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:                   | 52,16 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 56,52 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Keller:                       | 2,05 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 40,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,71                           |
| Kaufpreis:                    | 302.829,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 5.357,91 €                       |
| Betriebskosten:               | 102,30 €                         |
| Sonstige Kosten:              | 15,50 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilien  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

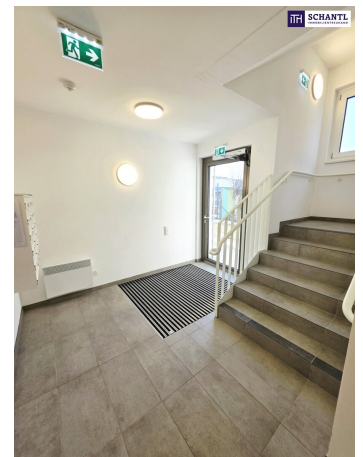
T 0043 664 3070009  
H 0043 660 4701793

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

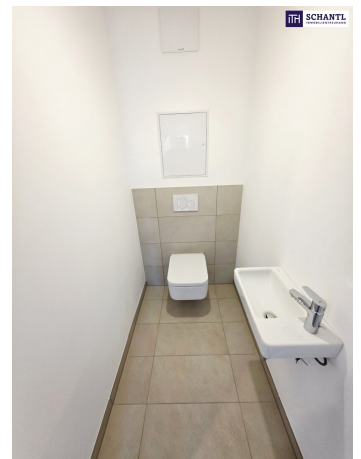


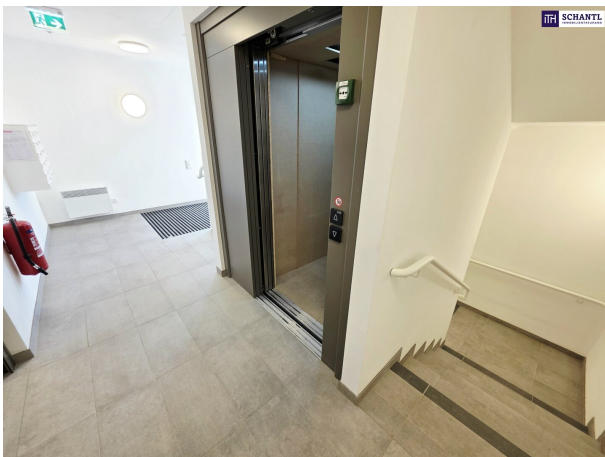
termin zur

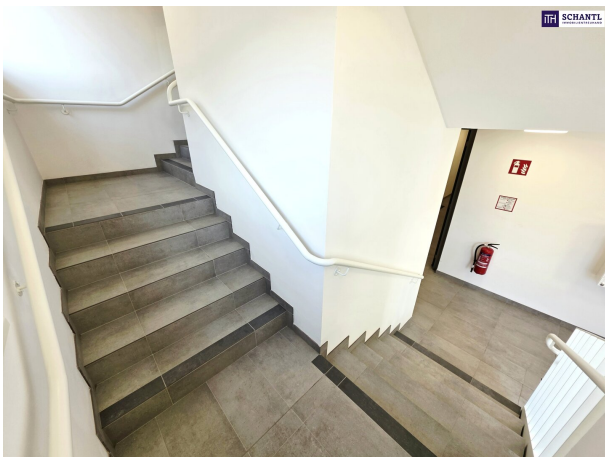
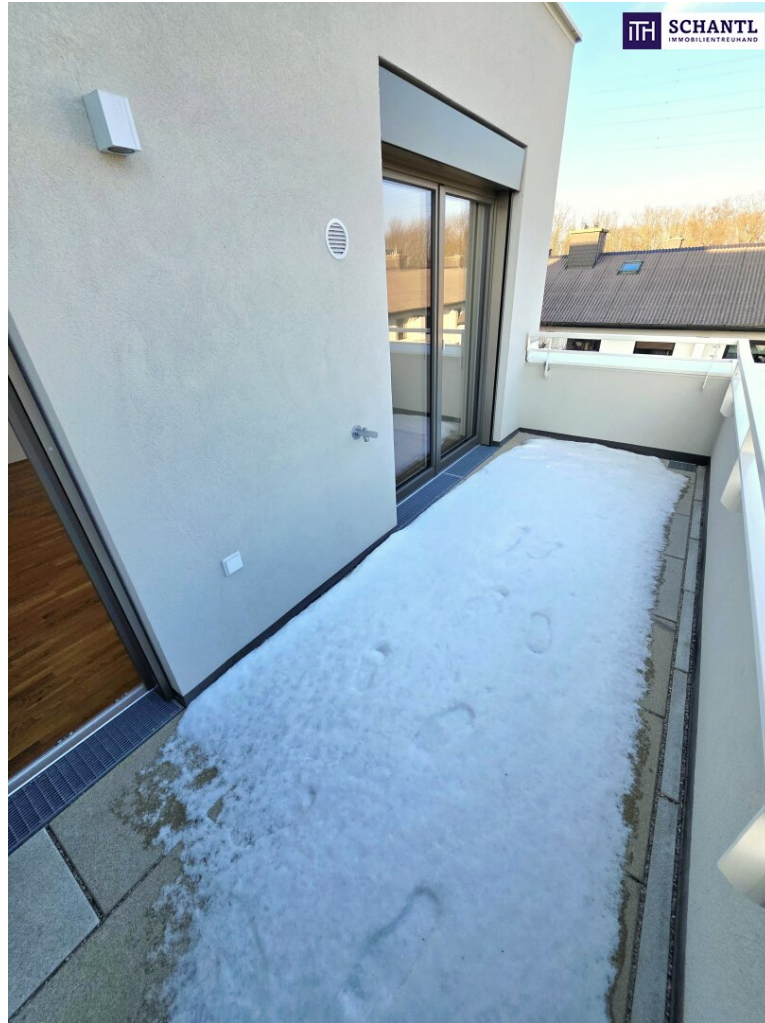


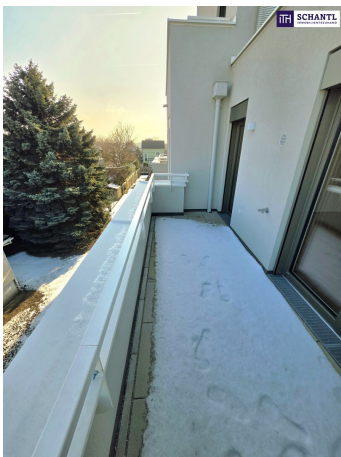




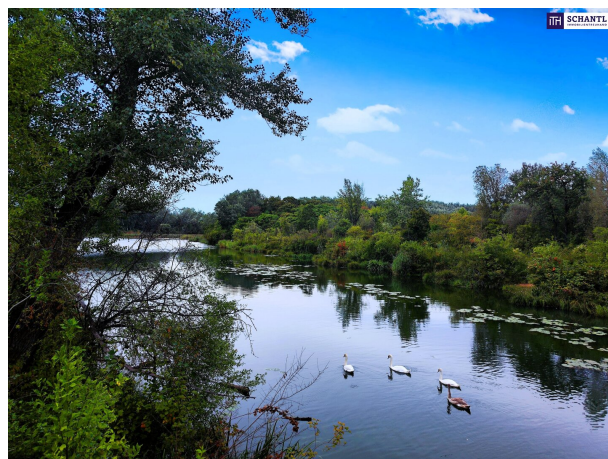
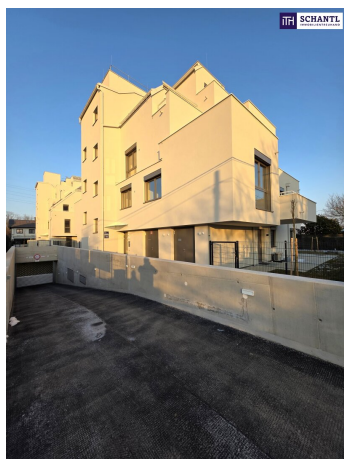


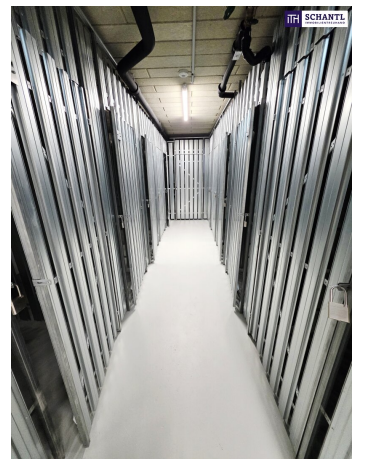


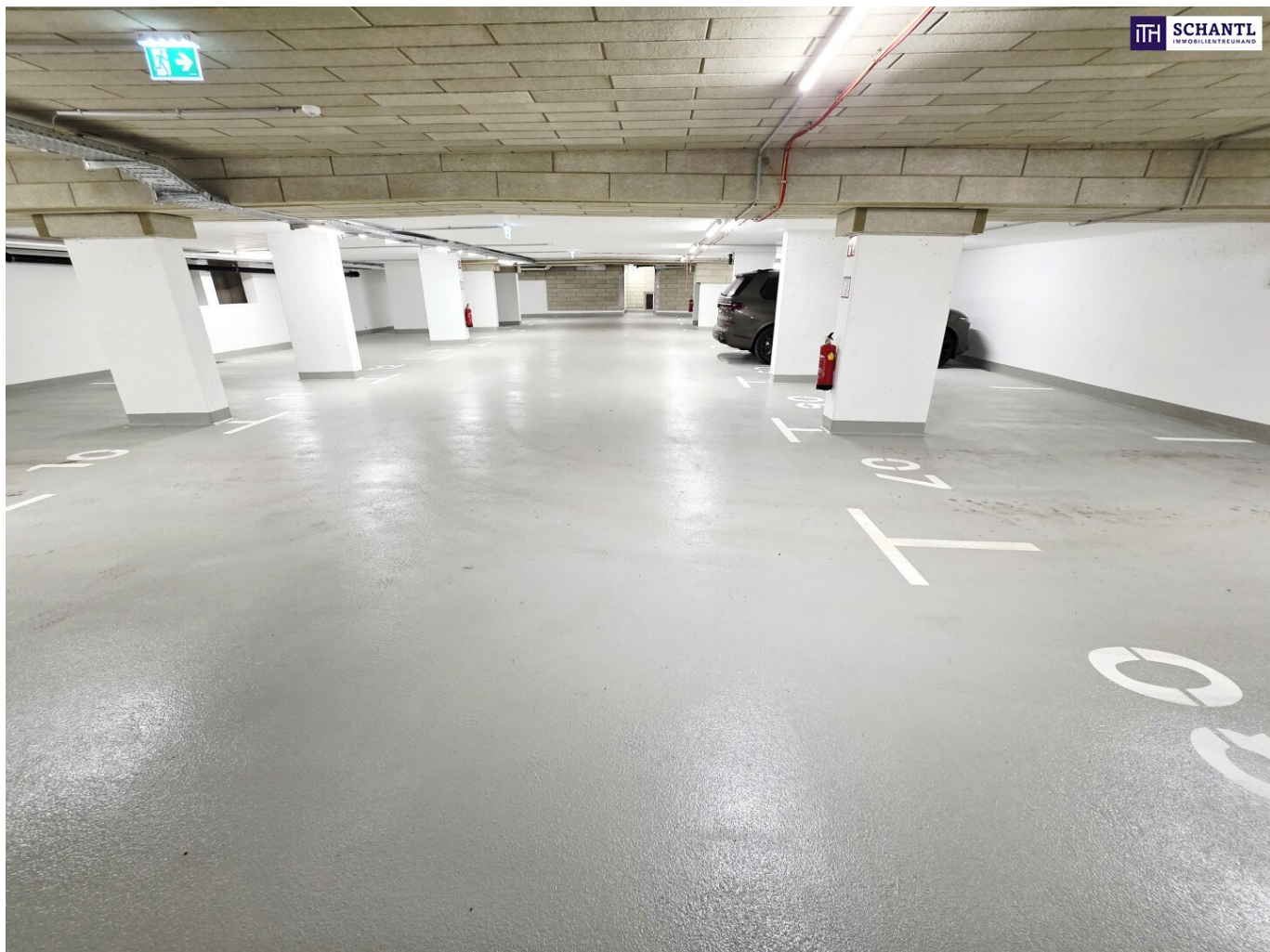












# STG 2 | 1DG | TÜR 12 Khuenweg 5, 1220 Wien



| 2   T12                 |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| Vorraum                 | 3,58                       |
| Gang                    | 3,96                       |
| Bad                     | 3,50                       |
| WC                      | 1,66                       |
| AR                      | 1,46                       |
| Wohnküche               | 27,29                      |
| Zimmer                  | 10,71                      |
| <b>SUMME WOHNFLÄCHE</b> | <b>52,16 m<sup>2</sup></b> |
| Terrasse                | 7,61                       |
| Balkon                  | 1,10                       |
| <b>SUMME FREIFLÄCHE</b> | <b>8,71 m<sup>2</sup></b>  |
| ELR 12                  | 2,05                       |



Legende

PH Parapethöhe in cm

RH Raumhöhe 2,50m\*

RAR Regenablaufrohr

WM/GS Waschmaschine/ Geschirrspüler

KL Klimaanlage

HT Handtuchheizkörper

HH Handtuchhalter

KE Kesselventil

abgehängte Decke/ Poterie

A4 • M 1:100

0 5 m



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.

Lead Invest Group  
Immobilienentwicklung

WEGRAZ

Planstand 02.02.2026

## 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. 40m<sup>2</sup> bis ca. 102m<sup>2</sup> - 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.**

**Hier will ich leben! TOP-Neubauprojekt im Grünen + Wärmepumpe und Solaranlage +  
Ideale Raumaufteilung und Terrasse + Garage + Beste Vermietbarkeit! Jetzt zugreifen!**

**TOP 12 (Stiege 2, 1.DG):**

**Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich einen kleinen Vorraum mit Platz  
für eine Garderobe, ein separates WC mit Handwaschbecken, ein stylisches Badezimmer mit  
Dusche, einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, ein geräumiges  
Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Wohlfühl-Terrasse, sowie ein kuscheliges Schlafzimmer.**

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

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

Wohnfläche: ca. 52,16m<sup>2</sup> + Terrasse: 8,71m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 2,05m<sup>2</sup>

Kaufpreis Anleger: € 302.829.- netto + UST

Kaufpreis Eigennutzer: € 336.140.-

Garagenplatz (optional) Anleger: € 25.946.- 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/TOP7, Stiege 1/TOP8, Stiege 2/TOP14, Stiege 1/TOP12**

**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](http://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