



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 230645

erstellt am : 11.06.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 287156€

Straße: Leopoldigasse

1230 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Samir Agha-Schantl

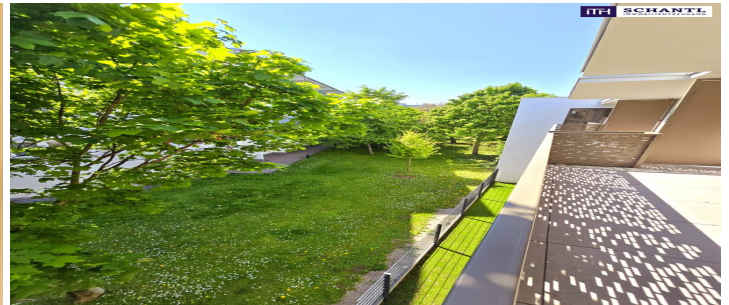
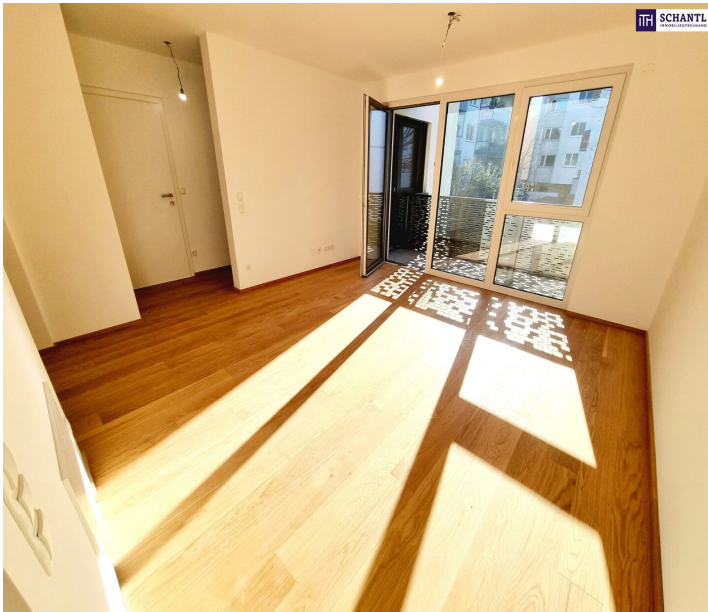
Tel: 0043 660 4701793

samir.gha-schantl@schantl-ith.at

Wohnfläche: 49.58m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 54.07m<sup>2</sup>

**2-Zimmer mit Blick ins Grüne! Pure Lebensfreude -  
TOP Investment! Photovoltaik + Wärmepumpe!  
Hofseitiger Balkon + Blick ins Grüne + Komplette  
Ruhelage + Energieeffizienz + Perfekte Anbindung  
und Nahversorgung!**



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

2-Zimmer mit Blick ins Grüne! Pure Lebensfreude - TOP Investment! Photovoltaik + Wärmepumpe! Hofseitiger Balkon + Blick ins Grüne + Komplette Ruhelage + Energieeffizienz + Perfekte Anbindung und Nahversorgung!

TOP 9 (1.OG, hofseitig):

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen Vorraum mit Platz für eine Garderobe, ein großzügiges und schönes Badezimmer mit Walk-In Dusche und WC, eine leicht separate Küche, ein lichtdurchflutetes Wohn-Esszimmer mit Zugang zum hofseitigen Balkon mit Blick ins Grüne, sowie ein super ruhiges und gemütliches Schlafzimmer, von welchem Sie ebenfalls Zugang zum Balkon haben.

Das kleine Investment mit dem großen Wow!

Wohnfläche: ca. 49,58m<sup>2</sup> + Balkon: ca. 4,49m<sup>2</sup>

Kaufpreis für Anleger: ? 287.156.- netto + 20% UST

Kaufpreis für Eigennutzer: ? 313.000.-

Niedrige monatliche Kosten durch Wärmepumpe + Photovoltaikanlage!

Bezug: ab sofort

Folgende Wohnungen wurden bereits erfolgreich verkauft: TOP 18, TOP 22, TOP 14, TOP 5, TOP 4, TOP 3, TOP 19, TOP 7, TOP 15, TOP 20, TOP 21, TOP 10, TOP 13

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 &lt;1.000m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;750m  
Krankenhaus &lt;2.250m  
Kinder &lt;Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;250m  
Universität &lt;5.250m  
Höhere Schule &lt;5.250m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;250m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.250m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;750m  
Bank &lt;750m  
Post &lt;1.000m  
Polizei &lt;1.000m  
Verkehr  
Bus &lt;250m  
U-Bahn &lt;1.750m  
Straßenbahn &lt;1.750m  
Bahnhof &lt;750m  
Autobahnanschluss &lt;2.750m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 49.58m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 54.07m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 32.2m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.63m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 287156€

Nebenkosten: 84.29€

## Kontaktinformationen

Vorname: Samir

Nachname: Agha-Schantl

Tel.: 0043 660 4701793

E-Mail: samir.agha-schantl@schantl-ith.at