

Inserat ID: 140591

erstellt am : 29.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 529000€

Straße: Ginsterweg

1220 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Mark Pretenthaler

Tel: +43 650 56 75 611

mark.pretenthaler@schantl-ith.at

Wohnfläche: 84.5m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 91.55m<sup>2</sup>

## "Zum gelben Ginster" - Herrliche 4-Zimmer-Wohnung mit 2 schönen Freiflächen! Edel. Einzigartig. Großzügig.



Charmantes Wohnen im 22. Bezirk ? Wo die Stadt die Natur küsst!

Dieses hochmoderne Projekt wird als Niedrigenergiehaus mittels HOLZMASSIV, mit dem APLUS Bausystem errichtet. In einem APLUS Gebäude spürt man sofort die einzigartige Behaglichkeit und Ruhe. Die Natur schenkt uns hier die Möglichkeit, umweltschonend zu bauen und Wohlfühlräume zu schaffen. Durch die Photovoltaikanlage, die Wasserwärmepumpe für Heizung und Kühlung, wird das Haus so gut wie energieautark sein. Jede Wohnung (zwischen 68 m<sup>2</sup> und 104 m<sup>2</sup> WNFL)

verfügt über ihre private Freifläche oder ihren Eigengarten. Den neuen Bewohnern werden außerdem drei Garagenplätze und ein Autoabstellplatz zur Verfügung stehen. In den allgemeinen Teilen des Wohnhauses befinden sich die Briefkastenanlage, Fahrrad- und Kinderwagenraum, Personenaufzug, Müllraum, Kellerabteile und Technikräume.  
Ganz nach dem Motto: Mehrwert statt Mehrkosten, effizient und sinnvoll gestaltet, umweltfreundlich und somit maximal energiesparend.

Facts zu den Wohnungen:

offene Wohn- und Essbereiche  
große lichtdurchflutete Fenster (3-fach isolierverglast)  
edles Echtholzparkett in den Wohn- und Schlafräumen  
komfortable Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung  
elektrisches Raffstore  
moderne und elegante Badausstattung  
Eingangstüren WK3  
alle Wohnungen mit Balkone, Terrassen, oder Gärten  
Kunex Innentüren, flächenbündig

Top 03: Herrliche 4-Zimmer-Wohnung mit 2 schönen Freiflächen!

Diese außergewöhnliche Wohnung im 1.OG bietet auf knapp 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche höchsten Wohnkomfort. Zwei ruhige Freiflächen mit gesamt ca. 14,1 m<sup>2</sup> laden zum Entspannen im Freien ein. Das offen gestaltete Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse wird schnell zum Mittelpunkt des Wohnens und Wohlfühlens. Es überzeugt durch eine helle, offene Atmosphäre und einen herrlichen Lichteinfall. Es erwarten Sie zudem drei gemütliche Schlafzimmer, ein stilvolles Tageslichtbad, ein sehr praktischer Abstellraum, sowie ein Gäste-WC mit einer zweiten Duschköglichkeit ? für zusätzlichen Komfort.

Diese Wohnung vereint moderne Eleganz mit hochwertiger Ausstattung und bietet den idealen Rückzugsort zum Entspannen nach einem langen Tag.

Kaufpreis: ? 529.000,?

Wohnfläche: ca. 84,5 m<sup>2</sup> + 2 Balkone/Terrassen: ca. 14,1 m<sup>2</sup> + Keller

Geplante Fertigstellung: Q4 2025

KP Garage im EG (optional): ? 25.000.-

KP Stellplatz im EG (optional): ? 15.000.-

Provision: 3% des KP zzgl. 20% Ust.

Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um dieses exklusive Projekt zu entdecken!

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümersammlungsprotokoll (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 Gas.

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!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

[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

## Eckdaten

Wohnfläche: 84.5m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 91.55m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 37.8m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.6m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 529000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Mark

Nachname: Prettenthaler

Tel.: +43 650 56 75 611

E-Mail: [mark.prettenthaler@schantl-ith.at](mailto:mark.prettenthaler@schantl-ith.at)