

Inserat ID: 195194

erstellt am : 19.01.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 527000€

Straße: Mühlweg

1210 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 74.2m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 102.1m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Patrick Spreitzer, BA, MA

Tel: 0043 677 61778499

patrick.spreitzer@schantl-ith.at

**Stilvoll wohnen, großzügig leben! Helle  
3-Zimmer-Wohnung mit großem Garten ? Ihr  
Rückzugsort in grüner Umgebung und bester  
Infrastruktur.**



\*Sichern Sie sich jetzt eine der letzten 3 Einheiten!\*

Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigentum in einer angenehmen Wohngegend, umgeben von Grün und doch inmitten der Wiener Metropole.

Exzellent durchdachte Raumaufteilung Gartenwohnung Top 2:

geräumiger Vorräum mit ausreichend Platz für eine große Garderobe  
getrennt begehbares WC mit Handwaschbecken  
ideal angelegtes Kinderzimmer bzw. Arbeitszimmer mit Blick ins eigene Grün  
weitläufige und sonnendurchflutete Wohnküche mit Zugang zur gemütlichen Terrasse und dem Wohlfühlgarten  
hochwertig ausgeführtes Bad mit Dusche, WC und Handwaschbecken  
perfekt geschnittenes Schlafzimmer mit ausreichend Platz für einen Kleiderschrank und Zugang in den Traumgarten  
riesige Terrasse und idyllischer Eigengarten für entspannte, sonnige Stunden

Wohnfläche: ca. 74,2 m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 33,1 m<sup>2</sup> + Garten: ca. 113,4 m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Kaufpreis Anleger: ? 527.000.- netto + UST

Kaufpreis Eigennutzer: ? 595.000.-

Kaufpreis Garagenplatz: ? 35.000.-

Bezug: sofort!

Alle lichtdurchfluteten Wohnungen verfügen über großzügige Freiflächen und werden mit sorgfältig ausgewählten Materialien ausgestattet, welche ihnen einen schicken sowie auch zeitlosen Look verleihen!

Auszug Bau- und Ausstattungsbeschreibung:

Beheizung & Warmwasser mittels Luftwärmepumpe

PV-Anlage am Dach

Klimatisierung im DG über Klima-Splitgeräte, Klima-Vorbereitung in den restlichen Wohnungen

Tiefgarage mit Möglichkeit, jeden Stellplatz mit einer E-Ladestation nachzurüsten (gegen Aufpreis)

Barrierefreiheit im gesamten Haus

Landhausdielen Eiche

Sicherheitstüren WK3 I flächenbündige Innentüren

Hochwertige Sanitärgegenstände & Marken-Produkte in den Bädern (Villeroy & Boch bzw.

Hansgrohe)

Maßgefertigte Duschkabine und Spritzschutz

Feinsteinzeug-Fiesen 60x120 cm bzw. 60x60 cm

Glasgeländer

Videogegensprechanlage

Fenster & Fenstertüren mit 3-fach Isolier-Verglasung (teils raumhohe Verglasungen)

Elektrisch ansteuerbarer Sonnenschutz an Fenstern & Fenstertüren

Machen Sie den ersten Schritt zu Ihrem neuen Zuhause und Ihrem neuen Glück! Koffer packen und einziehen!

Das Projekt ist bereits hochwertig fertiggestellt und sofort beziehbar.

weitere verfügbare Einheiten:

Top 7: 93 m<sup>2</sup> WFL | 4 Zimmer | 25 m<sup>2</sup> Terrasse/Balkon: netto ? 647.000 Top 9: 140 m<sup>2</sup> WFL | 4

Zimmer | 12 m<sup>2</sup> Terrasse: netto ? 977.000

Folgende Einheiten haben bereits neue glückliche Eigentümer gefunden: Top 1, Top 3, Top 4, Top 5, Top 6, Top 8 (nur noch 3 Einheiten verfügbar!)

Worauf warten Sie noch? Wir beraten Sie gerne und beraten Sie über alle verfügbaren Einheiten!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Wir unterstützen Sie gerne bei der Finanzierung und finden individuelle Lösungen mit den besten Konditionen am Markt!

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

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o 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!

[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

	Nutzungsart: Privatimmobilie
Wohnfläche: 74.2m <sup>2</sup>	
Nutzfläche: 102.1m <sup>2</sup>	Befeuerung: Luftwärmepumpe, hwbwert: 27.8m <sup>2</sup>
Zimmer: 3	hwbklasse: Bm <sup>2</sup>
Bäder: 1	fgeewert: 0.72m <sup>2</sup> fgeeklasse: Am <sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 527000€  
Nebenkosten: 129.11€

## Kontaktinformationen

Vorname: Patrick  
Nachname: Spreitzer, BA, MA  
Tel:: 0043 677 61778499  
E-Mail: patrick.spreitzer@schantl-ith.at