



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 140629

erstellt am : 29.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 452770€

Straße: Ginsterweg

1220 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Mark Pretenthaler

Tel: +43 650 56 75 611

mark.pretenthaler@schantl-ith.at

Wohnfläche: 65.29m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 96.01m<sup>2</sup>

## "Zum gelben Ginster" - Elegante 3-Zimmer-Wohnung mit 140 m<sup>2</sup> Eigengarten - 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 02: Drei Zimmer Wohnung im EG und UG mit ca. 140 m<sup>2</sup> Eigengarten!

Diese außergewöhnliche Gartenwohnung bietet auf ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwei Ebenen höchsten Wohnkomfort. Die ruhige, ca. 13,5 m<sup>2</sup> große Terrasse und der großzügige, ca. 140 m<sup>2</sup> umfassende Eigengarten laden zum Entspannen im Freien ein. Das durchdacht gestaltete Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse wird schnell zum Mittelpunkt des Wohnens und Wohlfühlens. Es überzeugt durch eine helle, offene Atmosphäre und lädt zu entspannten Stunden ein. Im Erdgeschoss erwartet Sie zudem ein gemütliches Schlafzimmer, ein stilvolles Tageslichtbad sowie ein Gäste-WC mit Handwaschbecken für zusätzlichen Komfort. Im Untergeschoss finden Sie ein weiteres Schlafzimmer oder einen Hobbyraum, ein zweites Badezimmer und einen großzügigen, tagesbelichteten Abstellraum. Ideal für alle, die zusätzlichen Platz und Flexibilität schätzen.

Diese Gartenwohnung vereint exklusives Wohnen mit hochwertiger Ausstattung und bietet den idealen Rückzugsort zum Entspannen nach einem langen Tag.

KP Privatnutzung: ? 489.000,?

Anlagepreis: ? 452.770,? zzgl. 20 % MwSt.

Wohnfläche: ca. 65 m<sup>2</sup> + Nebenräume im Keller: ca. 19 m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 13,5 m<sup>2</sup> + Garten: ca. 140 m<sup>2</sup>

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 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 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: 65.29m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 96.01m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuierung: 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: 452770€

## Kontaktinformationen

Vorname: Mark

Nachname: Prettenthaler

Tel.: +43 650 56 75 611

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