



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 155323

erstellt am : 04.06.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 480000€

Straße: Wagramer Straße

1220 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Samir Agha-Schantl

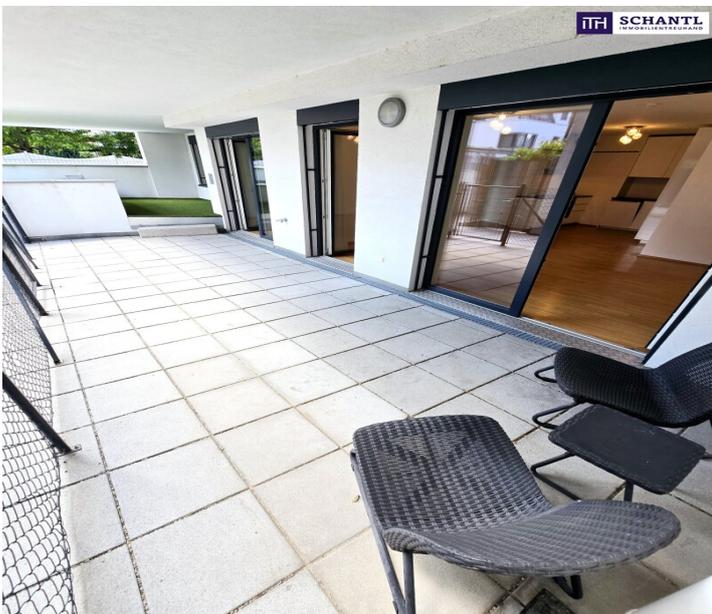
Tel: 0043 660 4701793

samir.gha-schantl@schantl-ith.at

Wohnfläche: 77.67m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 96m<sup>2</sup>

**Ihre Wohlfühl-Oase in Best- und Ruhelage!  
Donauzentrum und Alte Donau um´s Eck! 3 ruhige  
Zimmer in Hoflage + Terrasse + Ideale öffentliche  
Anbindung! Jetzt zugreifen!**



**Ihre Wohlfühl-Oase in Best- und Ruhelage! Donauzentrum und Alte Donau um´s Eck! 3 ruhige  
Zimmer in Hoflage + Terrasse + Ideale öffentliche Anbindung! Jetzt zugreifen!**

**Beste Mikrolage und Infrastruktur!**

**Ihre neue Wohnung befindet sich in ruhiger Hoflage eines modernen Neubaus und wird Sie  
begeistern! Sie teilt sich in einen geräumigen Vorraum mit Platz für eine Garderobe, einen**

praktischen Abstellraum, ein großzügiges Wohn-Esszimmer mit leicht separater und voll ausgestatteter Küche, ein separates WC mit Handwaschbecken, ein schönes Badezimmer mit Badewanne sowie 2 getrennt begehbare und kuschelige Schlafzimmer.

Sowohl vom Wohn-Esszimmer als auch vom Schlafzimmer gelangen Sie auf die hofseitige Terrasse, wo Sie Ihre Seele baumeln lassen können!

Die Wohnung befindet sich auf einem Baurechtsgrund des Stiftes Klosterneuburg. Es handelt sich somit um Baurechtswohnungseigentum und ist das Baurecht bis zum 31.12.2113 eingeräumt.

Wohnfläche: ca. 76,70m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 27,19m<sup>2</sup> + Loggia: ca. 4,60m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 1,54m<sup>2</sup>

Kaufpreis: ? 480.000.-

Bezug: ab sofort

Aktueller Baurechtszins: ? 94,70.- / Monat

Worauf warten Sie? Wir beraten Sie gerne! Dieses Schmuckstück in ruhiger Hoflage wird nicht lange zu haben sein...

[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 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)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 77.67m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 96m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuernng: Gas,

hwbwert: 28.97m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.77m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 480000€

Nebenkosten: 117.92€

## Kontaktinformationen

Vorname: Samir

Nachname: Agha-Schantl

Tel.: 0043 660 4701793

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