

Inserat ID: 195195

erstellt am : 19.01.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 647000€

Straße: Mühlweg

1210 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 93.1m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 110.3m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Patrick Spreitzer, BA, MA

Tel: 0043 677 61778499

patrick.spreitzer@schantl-ith.at

**Jetzt sichern: Premium-Dachgeschoßwohnung am Wasser! Perfekt geschnittene 4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung in hochwertigem Neubau! Sofort bezugsbereit!**



**\*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 Dachgeschoß Top 7:

weitläufiger Eingangsbereich  
sonnendurchflutete Wohnküche mit Zugang zur atemberaubenden Terrasse mit genialem Blick  
stilvoll ausgeführtes Bad mit Dusche, WC und Handwaschbecken  
praktischer Abstellraum  
perfekt geschnittenes Schlafzimmer mit ausreichend Platz für einen Kleiderschrank und Zugang zum Traumbalkon  
weiteres hochwertig ausgeführtes Bad mit Badewanne, WC und Handwaschbecken  
zwei ideal angelegte Kinder- bzw. Arbeitszimmer  
Südostbalkon mit Blick ins Grüne für entspannte, sonnige Stunden  
Nordwestterrasse mit genialem Blick über die umliegenden Dächer und den Marchfeldkanal

Wohnfläche: ca. 93,1 m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 17,3 m<sup>2</sup> + Balkon: ca. 17 m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Kaufpreis Anleger: ? 647.000.- netto + UST

Kaufpreis Eigennutzer: ? 725.000.-

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 2: 75 m<sup>2</sup> WFL I 3 Zimmer I 115 m<sup>2</sup> Garten: netto ? 527.000 Top 9: 140 m<sup>2</sup> WFL I 4 Zimmer I 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 konkretem 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 / Entfernung / Gesundheit / Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 93.1m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 110.3m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuerung: Luftwärmepumpe,  
hwbwert: 27.8m<sup>2</sup>  
hwbklasse: Bm<sup>2</sup>  
fgeewert: 0.72m<sup>2</sup>  
fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 647000€

Nebenkosten: 161.98€

## Kontaktinformationen

Vorname: Patrick

Nachname: Spreitzer, BA, MA

Tel:: 0043 677 61778499

E-Mail: patrick.spreitzer@schantl-ith.at