

Inserat ID: 151191

erstellt am : 16.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 550000€

Straße: Mühlweg

1210 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Patrick Spreitzer, BA, MA

Tel: 0043 677 61778499

[patrick.spreitzer@schantl-ith.at](mailto:patrick.spreitzer@schantl-ith.at)

Wohnfläche: 74.2m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 102.1m<sup>2</sup>

**Nachhaltig & exklusiv: Großzügige 3-Zimmer  
Gartenwohnung in ruhiger Umgebung! Ihr modernes  
Refugium mit Top-Anbindung!**



**\*Wohnen am Wasser beim Marchfeldkanal\***

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

Hier ist für jede(n) etwas dabei!

In diesem großartigen Neubauprojekt finden Sie Ihre neue Traumwohnung mit 2 bis 4 Zimmern, deren Größen zwischen 35 und 140 m<sup>2</sup> variieren. Alle Wohneinheiten werden mit privaten

Freibereichen, darunter Eigengärten, Terrassen, Loggien und Balkone ausgestattet. Hier finden Sie ein Zuhause, dass Erholung und Entspannung garantiert.

Die Lage des Projekts verbindet dabei ruhiges Wohnen in urbaner Nähe ? perfekt für Stadtliebhaber und Naturbegeisterte!

Facts: 9 Traumwohnungen | attraktive Kaufpreise für Anleger und Eigennutzer | Tiefgarage | hochwertige Ausstattung | nachhaltige Ausführung | Barrierefreiheit im gesamten Wohnhaus  
Exzellent durchdachte Raumaufteilung Gartenwohnung Top 2:

geräumiger Vorraum mit ausreichend Platz für eine große Garderobe  
getrennt begehbare 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  
Südostterrasse 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: ? 550.000.- netto + UST

Kaufpreis Eigennutzer: ? 615.000.-

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 | flächenbündige Innentüren  
Hochwertige Sanitärgegenstände & Marken-Produkte in den Bädern (Villeroy & Boch bzw. Hansgrohe)  
Maßgefertigte Duschkabine und Spritzschutz  
Feinsteinzeug-Fliesen 60x 120 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 fertiggestellt und einzugsbereit!

Folgende Einheiten haben bereits neue glückliche Eigentümer gefunden: Top 3, Top 5, Top 6, Top 8

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 / Entfernungen Gesundheit Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 74.2m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 102.1m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: 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: 550000€

Nebenkosten: 129.11€

## Kontaktinformationen

Vorname: Patrick

Nachname: Spreitzer, BA, MA

Tel.: 0043 677 61778499

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