

**Rarität! Altbau-Feeling + Gartenparadies +  
Zukunftsenergie! Hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung  
mit Terrasse, Garten und Erdwärme! Familienparadies mit  
jeder Menge Lebensqualität!**



**Objektnummer: 290745**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fenzlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	106,73 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	140,06 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	116,56 m <sup>2</sup>
Keller:	3,53 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 59,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,04
Kaufpreis:	795.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.676,14 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

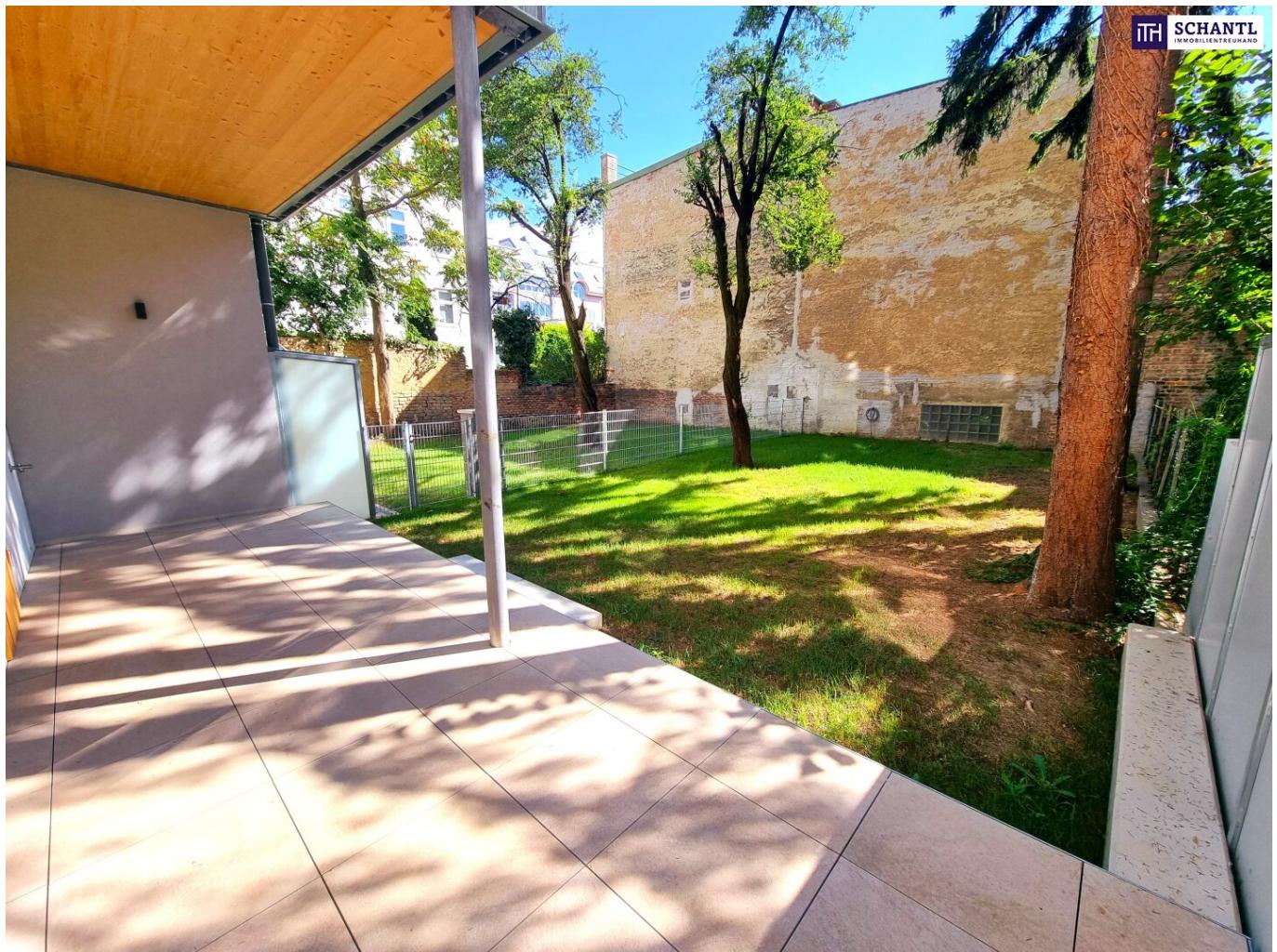
## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**





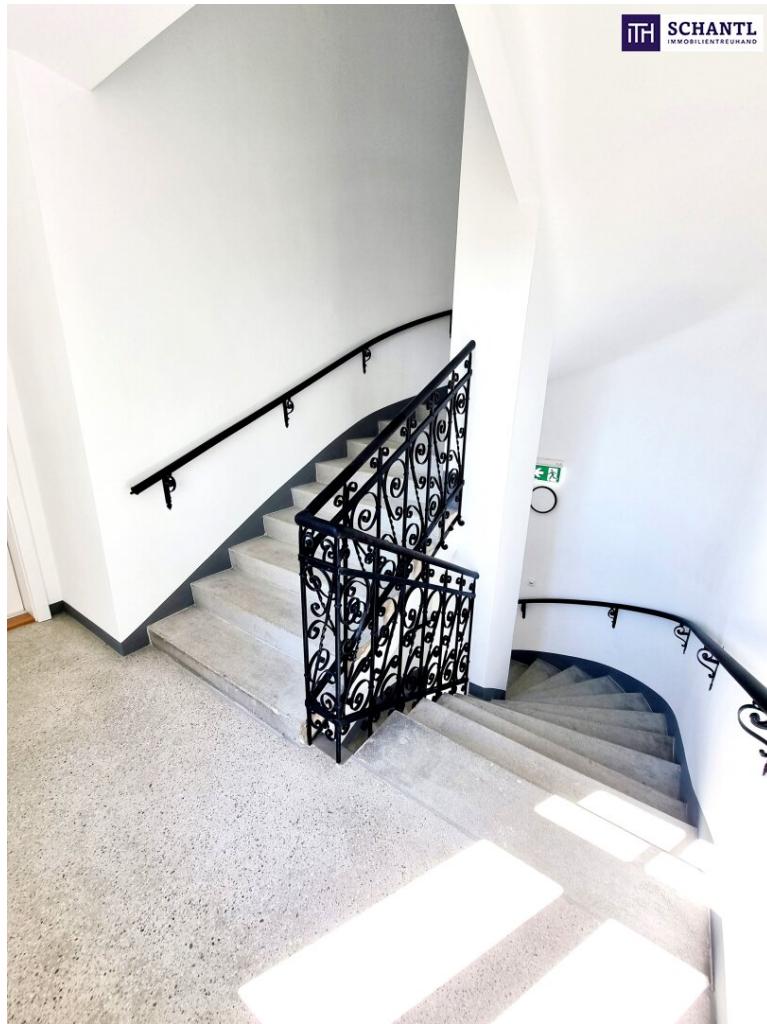
















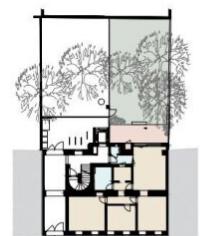
**D A C I F H SCHANTL**  
**FENZLGASSE 47**  
**1 1 4 0 W I E N**  
**E G T O P 1**  
**Ü B E R S I C H T S P L A N**

WOHNFL. Top 1: 106,73m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 20,03m<sup>2</sup>  
 Garten: 116,56m<sup>2</sup>

Die eingezeichneten Maße stellen einen  
 Möblierungsversuch dar.  
 Für diesen Plan gelten die Bedingungen der  
 Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

PLANUNG u. BAULEITUNG:  
 Architekturbüro Butler  
 Franzengasse 25/12, 1050 Wien

PROJEKTENTWICKLUNG:  
 AG 8 Immobilienentwicklung GmbH  
 Joanneumgasse 7/15, 1060 Wien



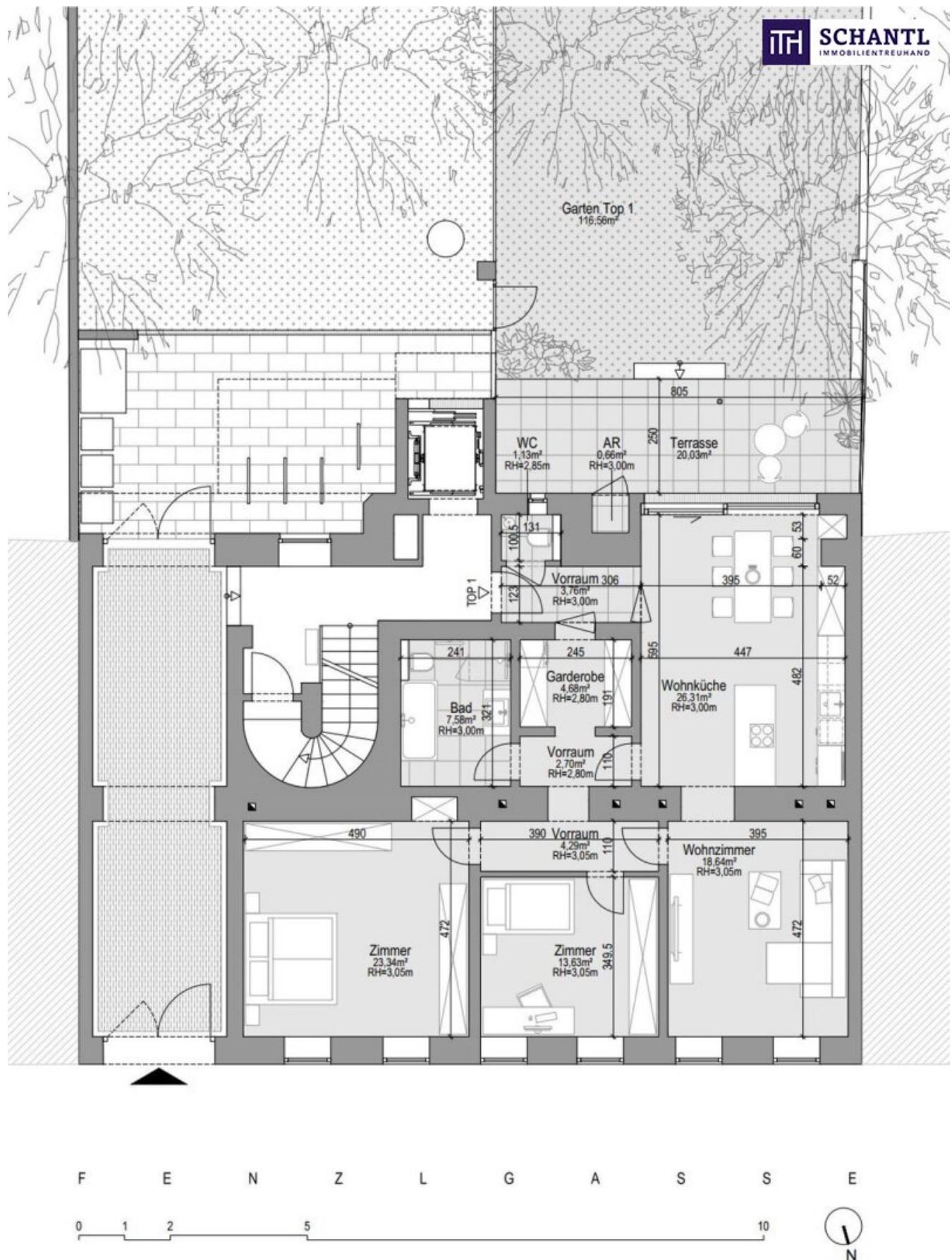
Pfliesen (Floor tiles), Holzboden (Wooden floor), Terrassenplatten (Terrace tiles), Garten (Garden).



Ansicht Strassenseite



Ansicht Hofseite



## Objektbeschreibung

**Rarität! Altbau-Feeling + Gartenparadies + Zukunftsenergie! Hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, Garten und Erdwärme! Familienparadies mit jeder Menge Lebensqualität!**

**Ihre kids werden Ihnen ewig dankbar sein... Familienparadies mit riesigem Garten und jeder Menge Lebensqualität!**

**Mit viel Liebe zum Detail saniert / Beste Qualität und Verarbeitung / Nachhaltig und zukunftssicher investiert**

**Hier haben wir ein TOP-Projekt für anspruchsvolle und qualitätsbewusste KundInnen! Hier in der Fenzlgasse wurden 4 Altbauwohnung hochwertig saniert und attraktive Balkone mit Blick ins Grüne angebaut, sowie 3 stilische Wohnungen mit Terrassen im Dachgeschoss ausgebaut. Genießen Sie einen unbeschreiblichen Blick auf das Schloss Schönbrunn und viel Privatspähre!**

**SCHAUEN SIE SICH DAS AN! WIR ZEIGEN IHNEN GERNE ALLE VERFÜGBAREN EINHEITEN!**

**Der Umwelt und dem Geldbörserl zuliebe! Kosten- und Energieeffiziente Erdwärmepumpe (Tiefenbohrung) für Heizung und Kühlung + Fancoils zur Unterstützung!**

**TOP 1 (Gartenwohnung, 3-4 Zimmer)**

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen einladenden Vorräum, eine separate und sehr gräumige Garderobe inkl. Waschmaschinenanschluss, ein separates WC mit Handwaschbecken und Fenster, ein großes Familien-Badezimmer mit Dusche, Badewanne und 2.WC, 2 getrennt begehbarer und geräumige Schlafzimmer, sowie das Herzstück der Wohnung - einen Wohn-Essbereich mit Zugang zur Terrasse und dem riesigen Eigengarten. Der Wohn-Essbereich ist großzügig gestaltet und teilt sich in ein Esszimmer mit vorbereiteten Küchenanschlüssen und ein direkt verbundenes, separates Wohnzimmer.

Es ist auch möglich, das Wohn-Esszimmer zu kombinieren, so wäre es möglich ein 3.Schlafzimmer zu schaffen.

Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf die große Terrasse mit Wasser- Licht- und Stromanschluss und einem raffinierten Abstellraum sowie zum herrlichen Eigengarten!

Highlights: Erdwärme (11 Tiefenbohrungen) / Fußbodenheizung und Kühlung / Sicherheitstüren WK3 / 3-fach isolierte Holz-Fenster bzw. Holz-Alu-Fenster / Videogegensprechanlage uvm.

Wohnfläche: ca. 106,73m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 20,03m<sup>2</sup> + Eigengarten: ca. 116,56m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 3,53m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 795.000.-

Bezug: ab sofort

**Folgende Wohnungen haben bereits glückliche, neue Eigentümer: TOP 7, TOP 4**

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

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

- o Grundbucheintrag
- 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 Wohnungsergabnis 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!

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 <500m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap