

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



**Objektnummer: 294610**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

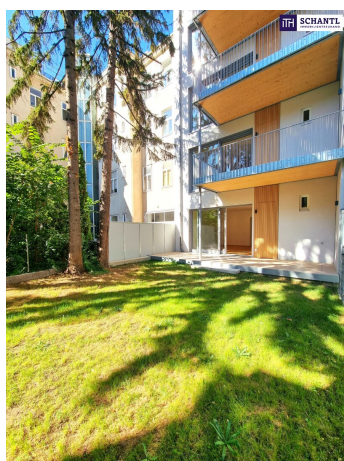
Adresse	Fenzlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	106,73 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	140,06 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	116,56 m <sup>2</sup>
Keller:	3,53 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 59,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,04
Kaufpreis:	795.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.676,14 €
Betriebskosten:	221,38 €
USt.:	23,65 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

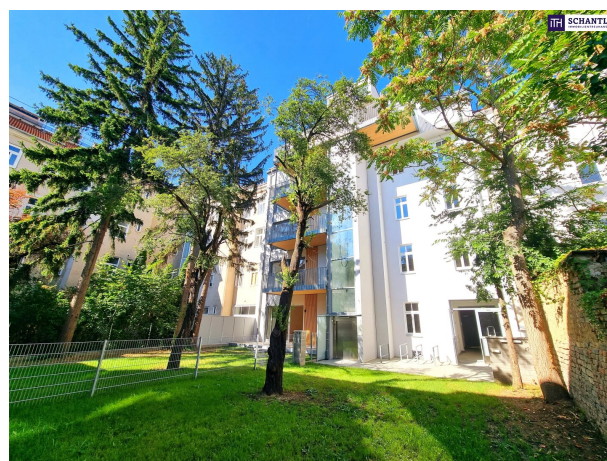
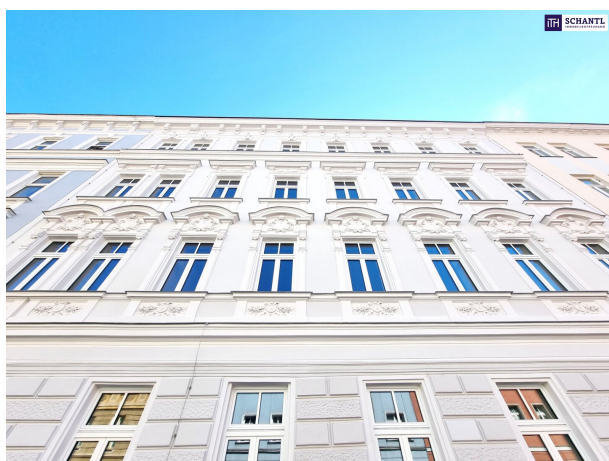
## Ihr Ansprechpartner









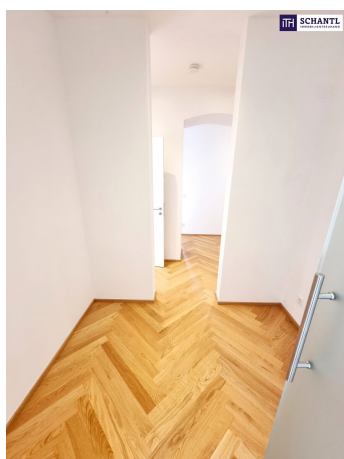


























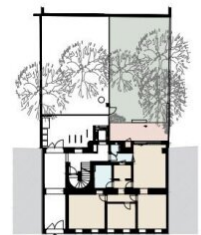
**D A C I H SCHANTL**  
**IMMOBILIENREHAND**  
**FENZLGASSE 47**  
**1140 WIEN**  
**EG TOP 1**  
**ÜBERSICHTSPLAN**

WOHNFL. Top 1:	106.73m <sup>2</sup>
Terrasse:	20.03m <sup>2</sup>
Garten:	116.56m <sup>2</sup>

Die eingetragenen Möbel stellen einen Möblierungsantrag dar.  
Für diesen Plan gelten die Bedingungen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

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

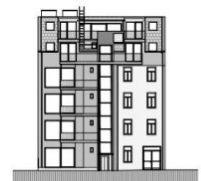
PROJEKTENTWICKLUNG:  
AG 8 Immobilienentwicklung GmbH  
Joanellgasse 7/15, 1060 Wien



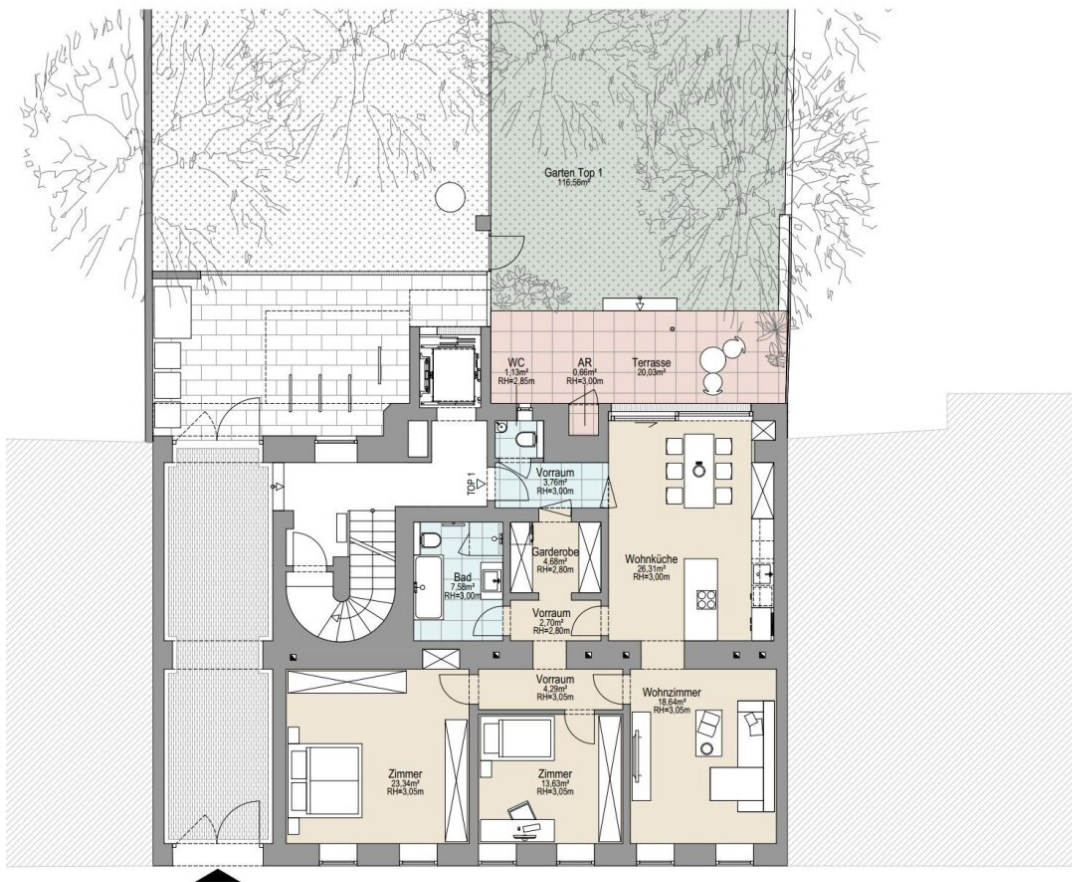
Fliesen Holzboden Terrassenplatten  
Garten



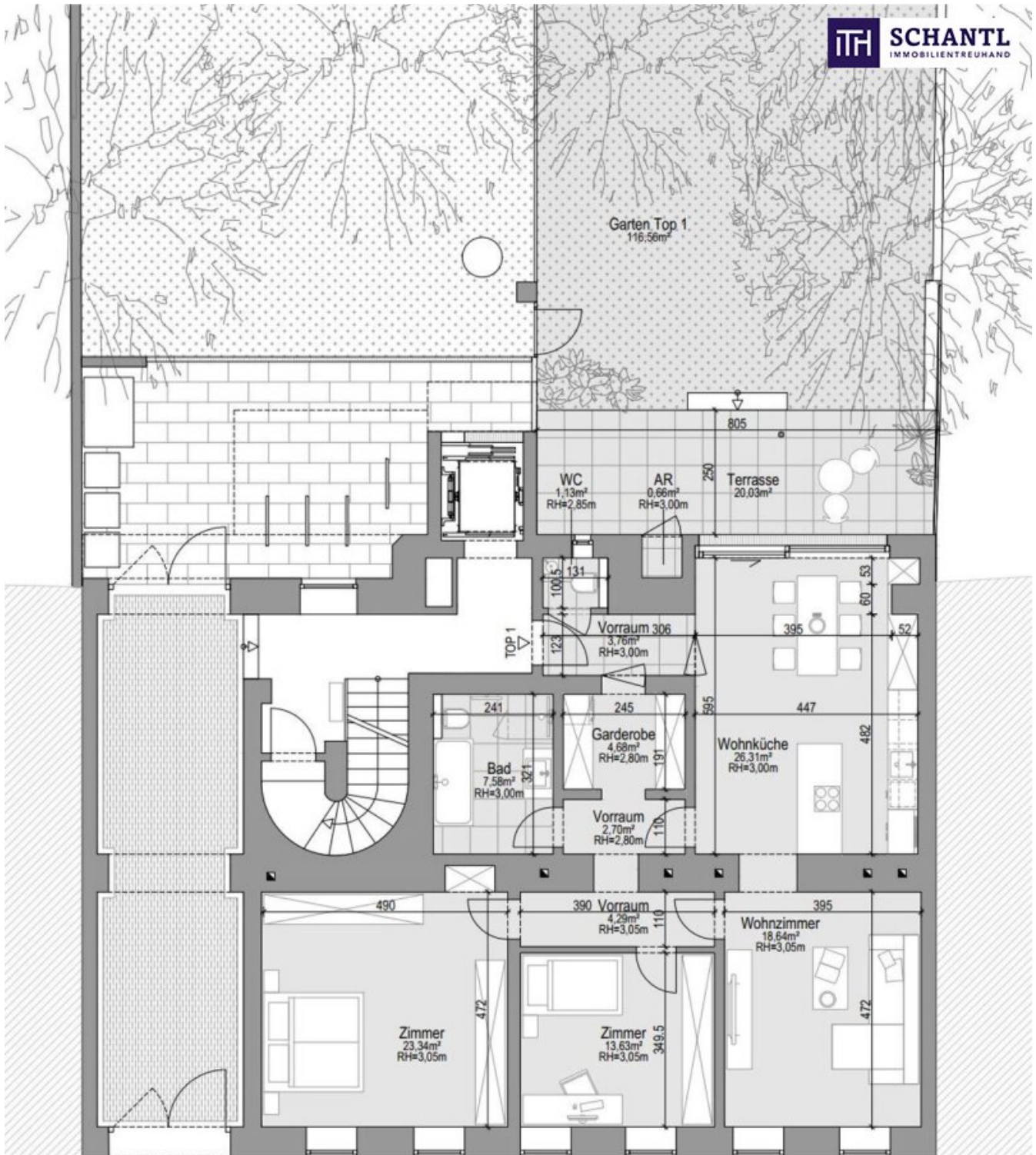
Ansicht Strassenseite



Ansicht Hofseite







F E N Z L G A S S E

0 1 2 5 10



## 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 stylische Wohnungen mit Terrassen im Dachgeschoss ausgebaut. Genießen Sie einen unbeschreiblichen Blick auf das Schloss Schönbrunn und viel Privatsphäre!**

**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 Vorraum, 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 begehbare 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 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!

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 <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap