

**Ein Zuhause mit königlichem Panorama! Modernes  
Dachgeschoss + Traumblick + 3 Zimmer + 2 Terrassen +  
Eco-freundliche Erdwärme + Viel Grün + Viel Privatsphäre!**



**Objektnummer: 294609**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fenzlgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	89,52 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	4,23 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 18,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,50
Kaufpreis:	655.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	7.316,80 €
Betriebskosten:	192,41 €
USt.:	22,69 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobil  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

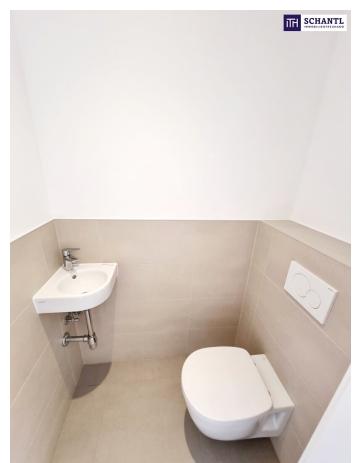
T 0043 664 3070009  
H 0043 660 4701793

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.





















Wohnfl. 1. DG:	52.97m <sup>2</sup>
Wohnfl. 2. DG:	28.03m <sup>2</sup>
<b>WOHNFL. Top 6:</b>	<b>81.00m<sup>2</sup></b>
Balkon 1. DG:	12.24m <sup>2</sup>
Terrasse 2. DG:	4.80m <sup>2</sup>

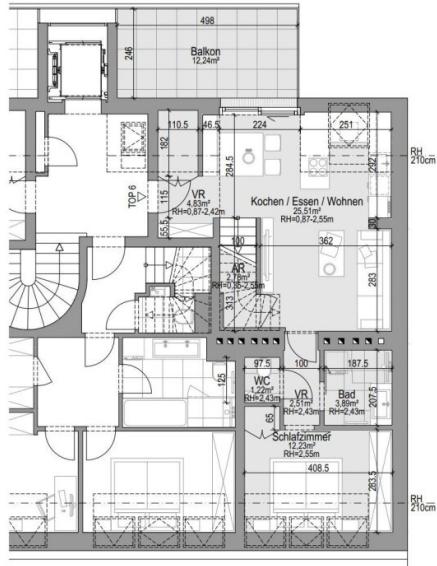
Die eingetragenen Möbel stellen einen Möbelungsvorschlag dar!

Für diesen Plan gelten die Bedingungen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

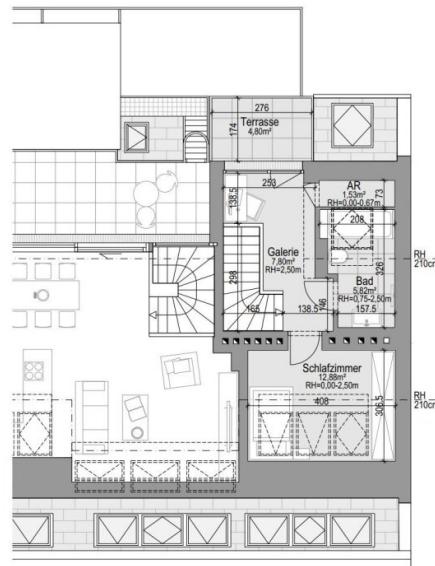
PROJEKTENTWICKLUNG:  
AG & Immobilienentwicklung GmbH

Franzengasse 25/12, 1050 Wien

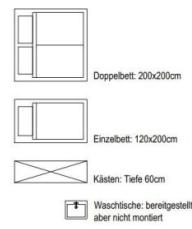
Architektur Büro: BUTTER



1. DG



2. DG



Doppelbett: 200x200cm  
Einzelbett: 120x200cm  
Kästen: Tiefe 60cm

Waschtisch: bereitgestellt  
aber nicht montiert

## Objektbeschreibung

**Ein Zuhause mit königlichem Panorama! Modernes Dachgeschoss + Traumblick + 3 Zimmer + 2 Terrassen + Eco-freundliche Erdwärme + Viel Grün + Viel Privatsphäre!**

**Ab ins Dachgeschoss mit einzigartigem BLICK AUF DAS SCHLOSS SCHÖNBRUNN UND DIE GLORIETTE!**

**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 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 6 (Dachgeschoss, Terrasse, 3 Zimmer)**

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen kleinen Vorräum mit praktischem Schrank- oder Abstellraum (Garderobe), einen lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich mit Zugang zur Traumterrasse mit Fernblick, einen weiteren, raffinierten Abstellraum unter dem Treppenaufgang, ein separates WC mit Handwaschbecken, ein stylisches Badezimmer mit Walk-In Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie ein gemütliches Schlafzimmer.

Auf der 2.Ebene erwartet Sie ein weiteres Schlafzimmer, ein 2.Badezimmer mit Fenster, 2.WC und Badewanne, ein kleiner Abstellraum sowie eine Galerie mit Zugang zu einer 2.Terrasse mit Blick auf Schloss Schönbrunn und die Gloriette.

Die Terrasse ist ausgestattet mit Wasser- Licht- und Stromanschluss und einer raffinierten Vorbereitung für einen Sonnenschutz!

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

Wohnfläche: ca. 81m<sup>2</sup> + 2 Terrassen: ca. 17,04m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 4,23m<sup>2</sup> + Großer Gemeinschaftsgarten

Kaufpreis: € 655.000.-

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!

[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 <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