

**Wohnen mit Schlossblick! Exklusive Dachgeschoss-Perle
mit viel Grün und Privatsphäre + 3 Zimmer + Nachhaltige
Erdwärme + Höchste Qualität!**



Objektnummer: 294608

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fenzlgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,96 m²
Nutzfläche:	89,14 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	4,25 m²
Heizwärmebedarf:	A 18,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,50
Kaufpreis:	649.000,00 €
Kaufpreis / m²:	7.280,68 €
Betriebskosten:	194,48 €
USt.:	22,94 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Samir Agha-Schantl

Schantl ITH Immobilien
Passauer Platz 6
1010 Wien

T 0043 664 3070009
H 0043 660 4701793

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



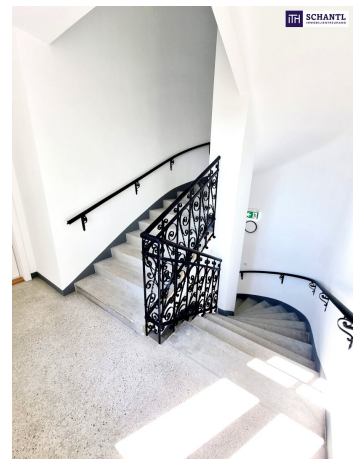
termin zur



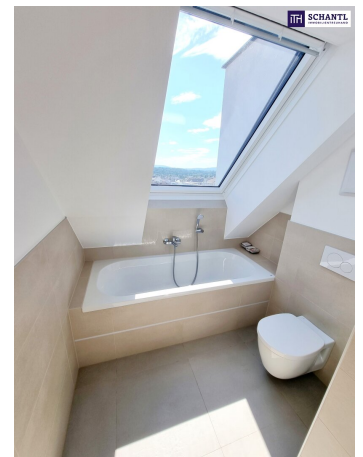
















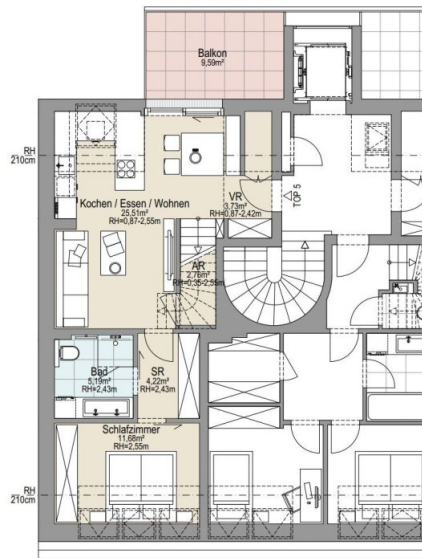


Wohnfl. 1. DG:	53,09m²
Wohnfl. 2. DG:	27,87m²
WOHNFL. Top 5:	81,96m²
Balkon 1. DG:	9,59m²
Terrasse 2. DG:	4,77m²

Die eingezeichneten Möbel stellen einen Möblierungsvorschlag dar!
Für diesen Plan gelten die Bedingungen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

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

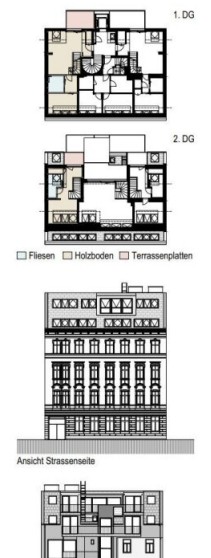
PROJEKTENTWICKLUNG:
AG 8 Immobilienentwicklung GmbH
Joanellgasse 7/15, 1060 Wien



1. DG



2. DG



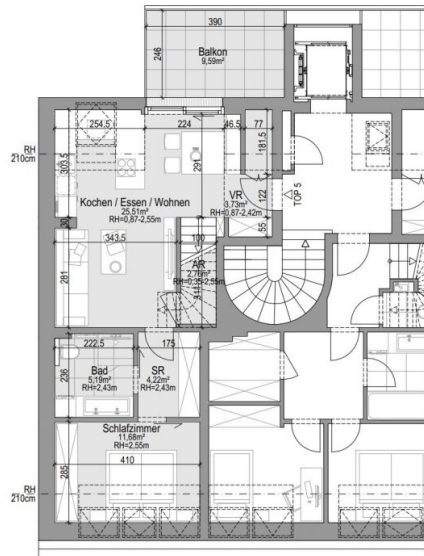
1. & 2. DG TOP 5
BEMASSUNGEN

Wohnfl. 1. DG:	53,09m²
Wohnfl. 2. DG:	27,87m²
WOHNFL. Top 5:	81,96m²
Balkon 1. DG:	9,59m²
Terrasse 2. DG:	4,77m²

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

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

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



- Doppelbett: 200x200cm
- Einzelbett: 120x200cm
- Kästen: Tiefe 60cm
- Waschfläche: bereitgestellt
aber nicht montiert

Objektbeschreibung

Wohnen mit Schlossblick! Exklusive Dachgeschoss-Perle mit viel Grün und Privatsphäre + 3 Zimmer + Nachhaltige Erdwärme + Höchste Qualität!

Ab ins Dachgeschoss mit einzigartigem BLICK AUF DAS SCHLOSS SCHÖNRBUNN 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 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 5 (Dachgeschoss, Terrasse, 3 Zimmer)

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen kleinen Vorraum mit praktischem Schrank- oder Abstellraum (Garderobe), einen lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich mit Zugang zur Traumterrasse mit Fernblick, einen weiteren, raffinierten Abstellraum unter dem Treppenaufgang, ein Schrankraum welcher ideal Platz für einen Kasten bietet, ein stylisches Badezimmer mit Walk-In Dusche und WC sowie ein gemütliches Schlafzimmer.

Auf der 2.Ebene erwartet Sie ein weiteres Zimmer bzw. Arbeitszimmer, welches aktuell offen gestaltet ist, ein 2.Badezimmer mit Fenster, 2.WC und Badewanne, 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. 81,96m² + 2 Terrassen: ca. 14,36m² + Kellerabteil: ca. 4,25m² + Großer Gemeinschaftsgarten

Kaufpreis: € 649.000.-

Bezug: ab sofort

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

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

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