

**Raum. Ruhe. Rooftop. Selten am Markt -  
5-Zimmer-Penthouse mit großzügiger Dachterrasse in  
Ruhelage! Erdwärme + Garagenplätze + Energieeffizient  
Wohnen!**



**Objektnummer: 294662**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

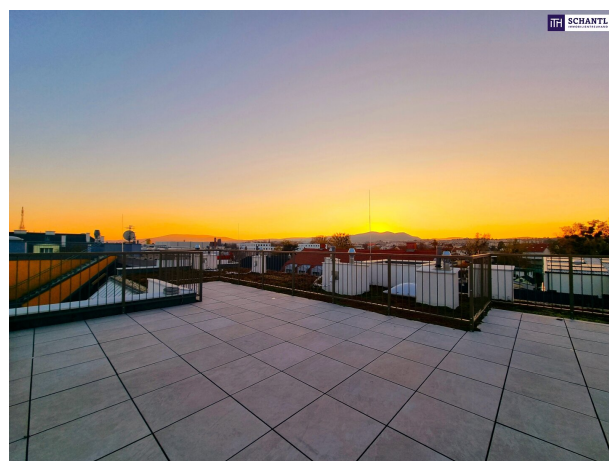
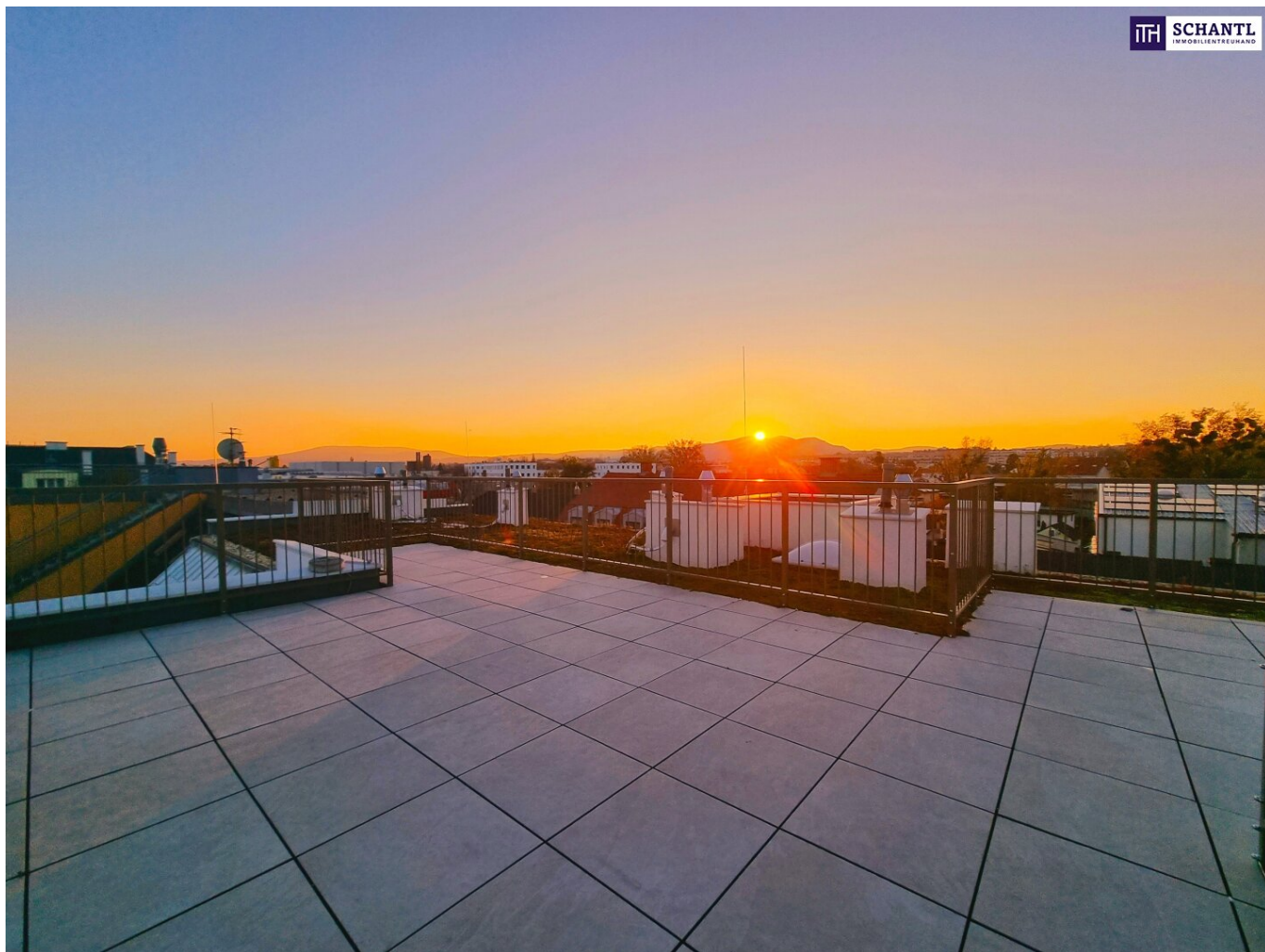
|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Adresse                       | Klostermanngasse     |
| Art:                          | Wohnung - Penthouse  |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1230 Wien            |
| Baujahr:                      | 2024                 |
| Zustand:                      | Erstbezug            |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 174,06 m²            |
| Nutzfläche:                   | 204,70 m²            |
| Zimmer:                       | 5                    |
| Bäder:                        | 2                    |
| WC:                           | 2                    |
| Terrassen:                    | 3                    |
| Keller:                       | 6,08 m²              |
| Heizwärmebedarf:              | B 34,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,71              |
| Kaufpreis:                    | 1.125.000,00 €       |
| Kaufpreis / m²:               | 5.495,85 €           |
| Betriebskosten:               | 278,56 €             |
| USt.:                         | 27,86 €              |
| Provisionsangabe:             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

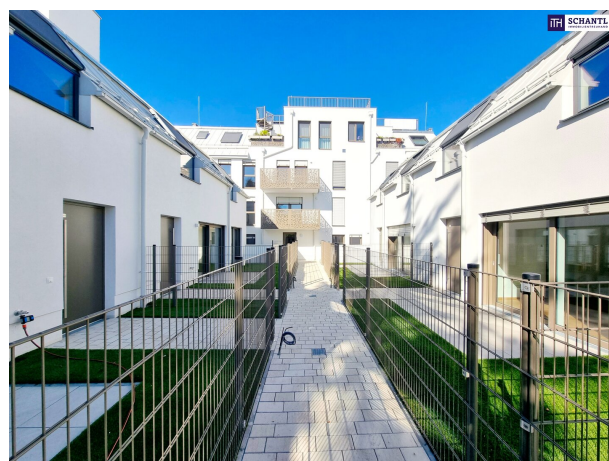
## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

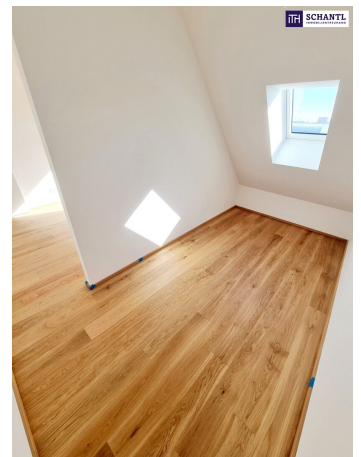


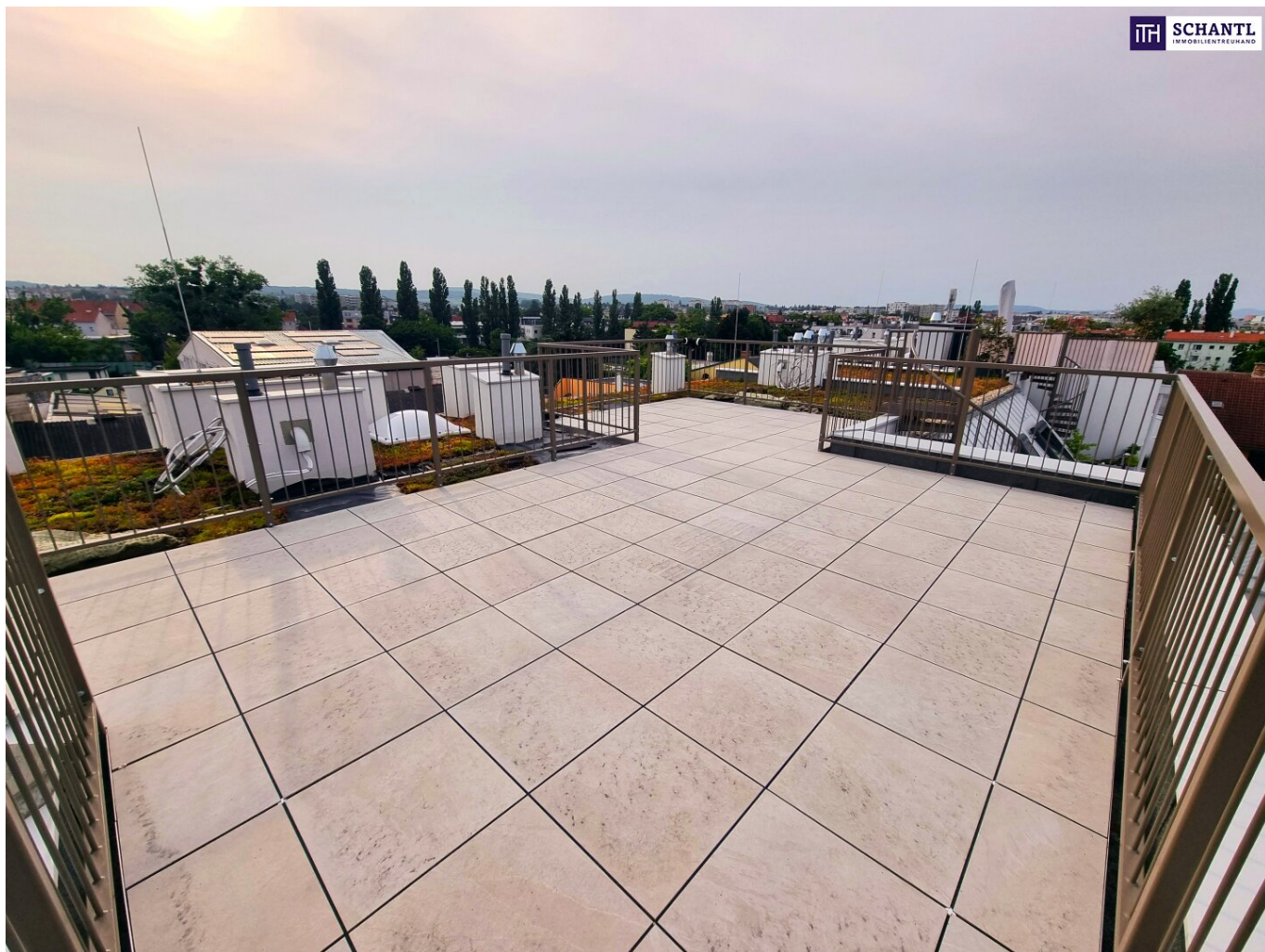


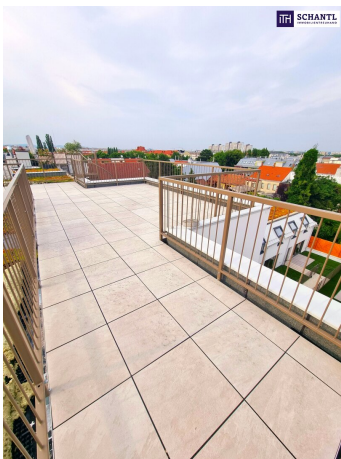


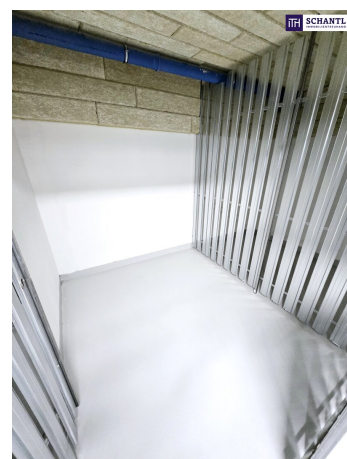


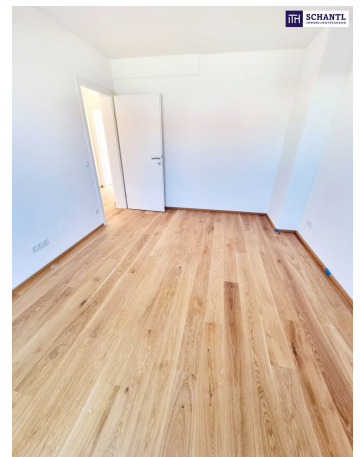
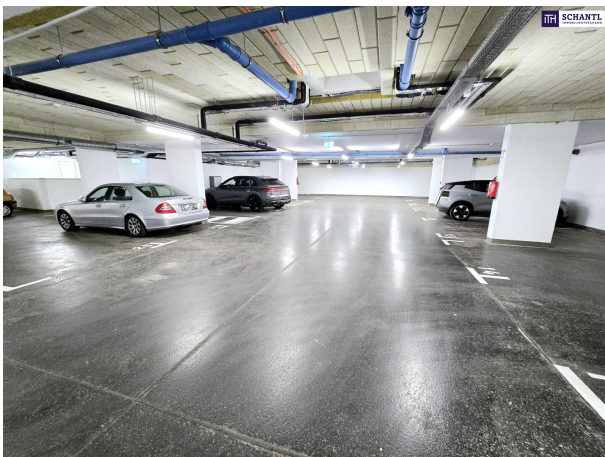


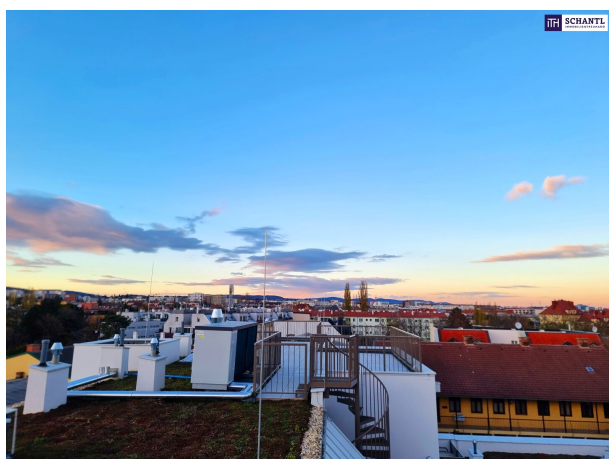










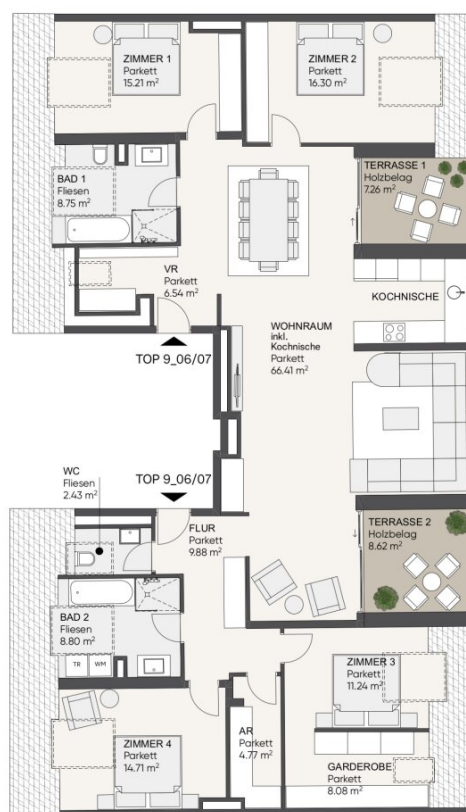


# KLOSTERMANNGASSE 7+9 | 1230 Wien

## TOP 9\_06/07 | DG

|             |                       |
|-------------|-----------------------|
| Wohnfläche: | 173.13 m <sup>2</sup> |
| Terrasse 1: | 7.26 m <sup>2</sup>   |
| Terrasse 2: | 8.62 m <sup>2</sup>   |

|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| VR                        | 6.54 m <sup>2</sup>  |
| Bad 1                     | 8.75 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer 1                  | 15.21 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 2                  | 16.30 m <sup>2</sup> |
| Wohnraum inkl. Kochnische | 66.41 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 3                  | 11.24 m <sup>2</sup> |
| Garderobe                 | 8.08 m <sup>2</sup>  |
| AR                        | 4.77 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer 4                  | 14.71 m <sup>2</sup> |
| Flur                      | 9.88 m <sup>2</sup>  |
| Bad 2                     | 8.80 m <sup>2</sup>  |
| WC                        | 2.43 m <sup>2</sup>  |



A4 | M 1:125



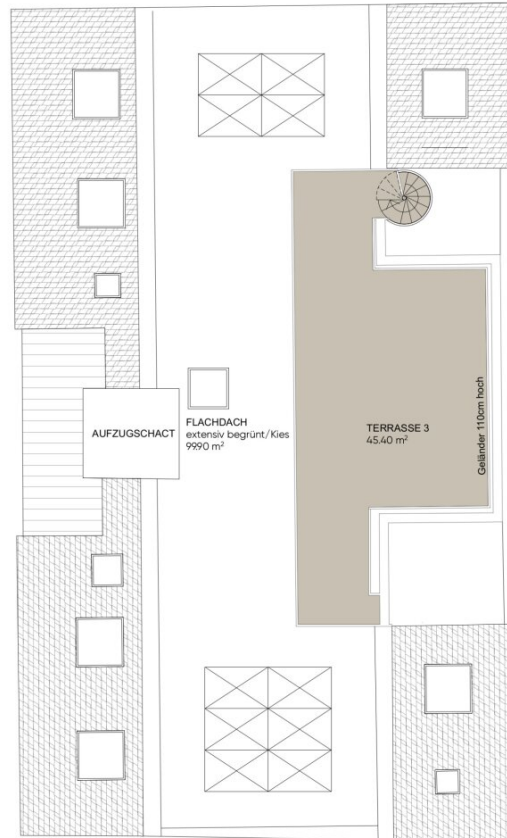
**KLOSTERMANNGASSE 7+9 | 1230 Wien**

**TOP 9\_06/07 | DT**

Dachterrasse: 45.40 m<sup>2</sup>



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



A4 | M 1:125



## Objektbeschreibung

**Raum. Ruhe. Rooftop. Selten am Markt - 5-Zimmer-Penthouse mit großzügiger Dachterrasse in Ruhelage! Erdwärme + Garagenplätze + Energieeffizient Wohnen!**

**Hier investieren Sie nachhaltig und zukunftssicher!**

**Erdwärmepumpe (Geothermie) und eine zusätzliche Luft-Wasser-Wärmepumpe sorgen für Unabhängigkeit bei Energiekrisen und eine autarke Energieerzeugung!**

TOP 9.06. (Das Penthouse)

Ihre neue Traumwohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich einen geräumigen Vorraum mit Platz für eine Garderobe, einen riesigen und nahezu zur Gänze uneinsichtigen Wohn-Essbereich mit Zugang zu 2 Terrassen, 4 getrennt begehbare Schlafzimmer, wobei eines einen eigenen Schrankraum besitzt, 2 großzügige Bäder mit Fenster, Dusche, Badewanne und WC, ein separates WC, einen praktischen und super großen Abstellraum sowie das Highlight der Wohnung - eine riesige Dachterrasse mit einem 360Grad Rundumblick.

**Hier freuen Sie sich jeden Tag auf's Heimkommen...**

**Highlights: Erdwärme + Luft-Wasser-Wärmepumpe / Tiefgarage / Fußbodenheizung und Kühlung / Ideale Ost-West Ausrichtung / Raffstores / Hochwertige Materialien / Riesige Kellerabteile**

**Ihre Vorteil: Sehr niedrige Kosten für Warmwasser und Heizung und somit Reduktion der monatlichen Ausgaben!**

**Im Sommer - Kühlen ohne Kosten!**

Wohnfläche: ca. 174,06m<sup>2</sup> + 1.Terrasse: ca. 7,26m<sup>2</sup> + 2.Terrasse: ca. 8,62m<sup>2</sup> + Dachterrasse: ca. 45,40m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 6,08m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 1.125.000.-

Kaufpreis Garagenplatz: € 28.000.-

Bezug: ab sofort

**Worauf warten Sie noch? Eine Rarität - Hier trifft ideale Planung auf hochwertige Ausführung und nachhaltige Bauweise! Wir beraten Sie gerne und zeigen Ihnen vor Ort alle verfügbaren Einheiten...**

**[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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.250m  
Höhere Schule <4.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap