

**Hausfeeling - Familien-Hit! Townhouse mit Garten +
Erdwärme + Absolute Ruhelage + Tiefgarage + Ideale Süd
Ausrichtung! Nachhaltig und zukunftsicher investiert!**



Objektnummer: 296870

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klostermannngasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,23 m ²
Nutzfläche:	99,13 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	23,20 m ²
Keller:	6,09 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,71
Kaufpreis:	485.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.892,57 €
Betriebskosten:	129,12 €
USt.:	12,91 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

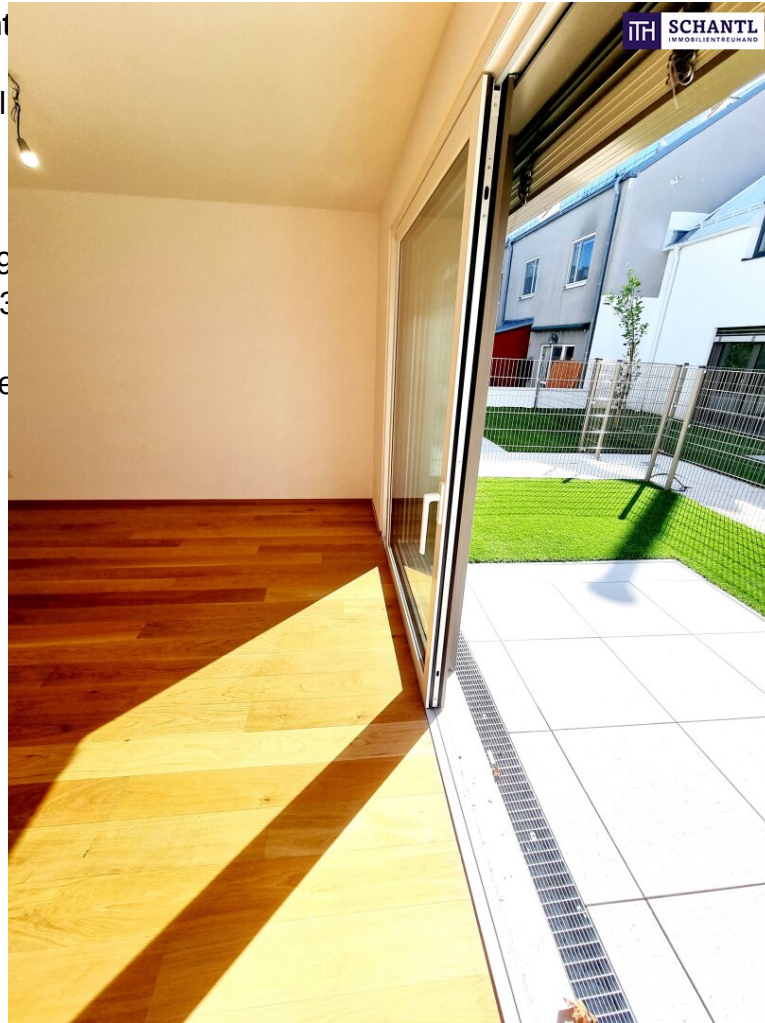


Samir Agha-Schantl

Schantl ITH Immobilien
Passauer Platz 6
1010 Wien

T 0043 664 3070009
H 0043 660 4701793

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

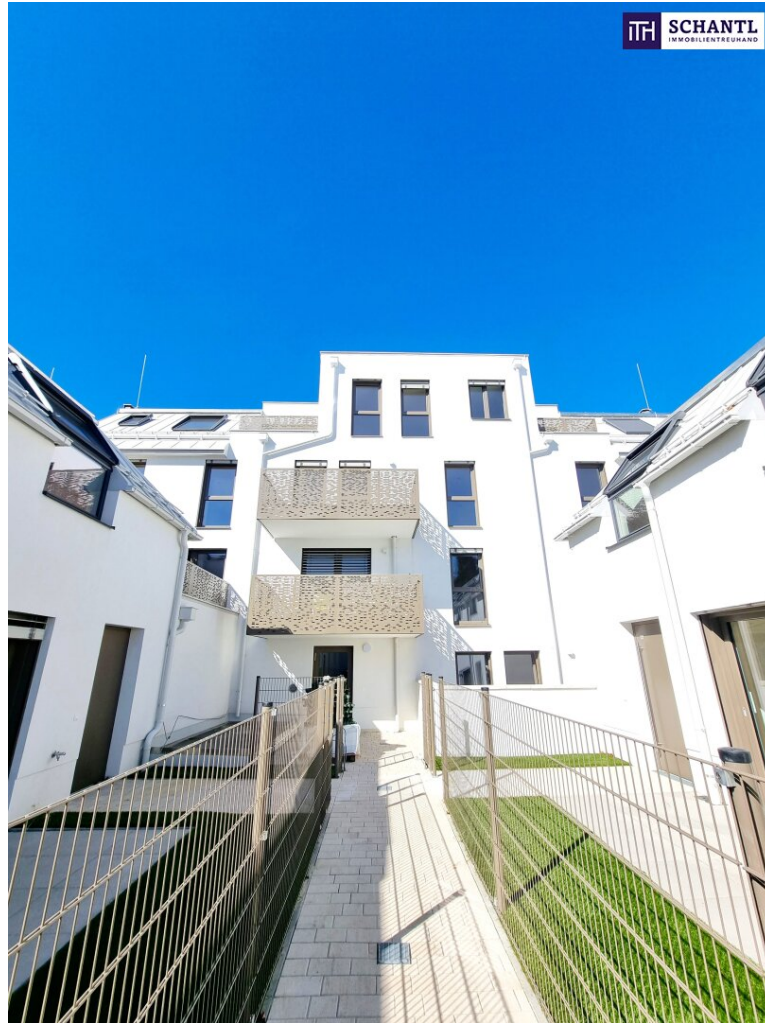


termin zur





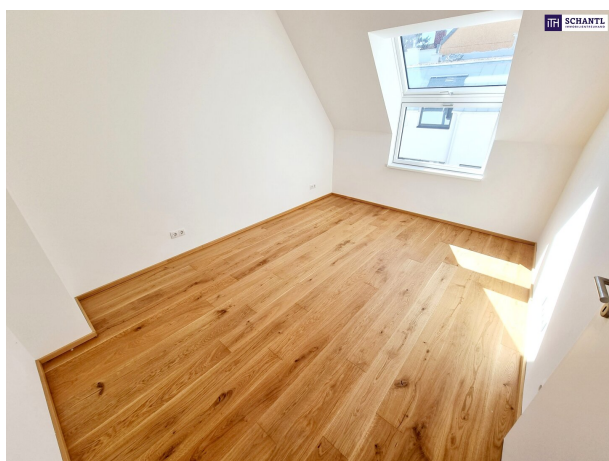


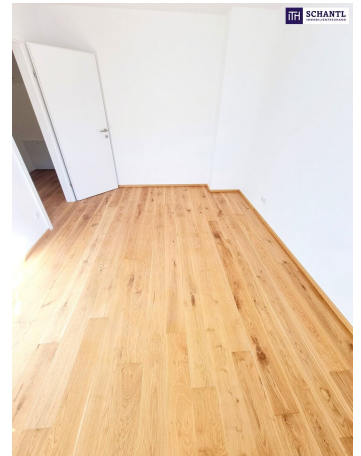




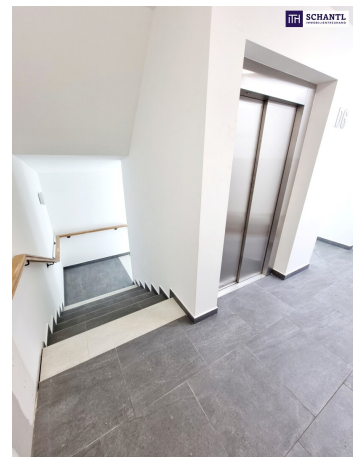


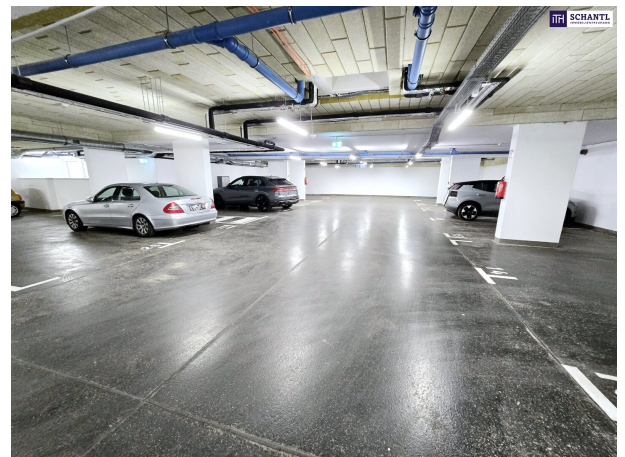
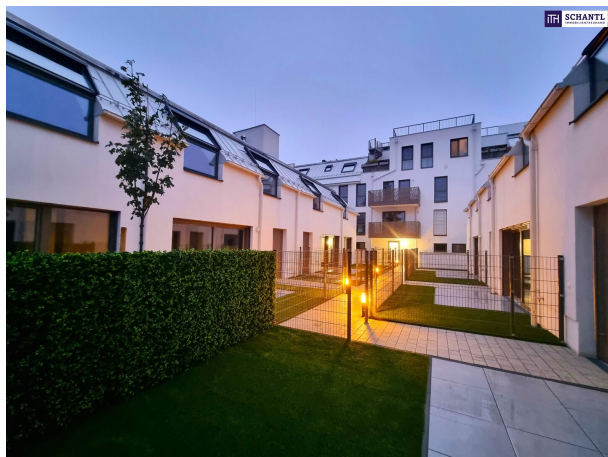










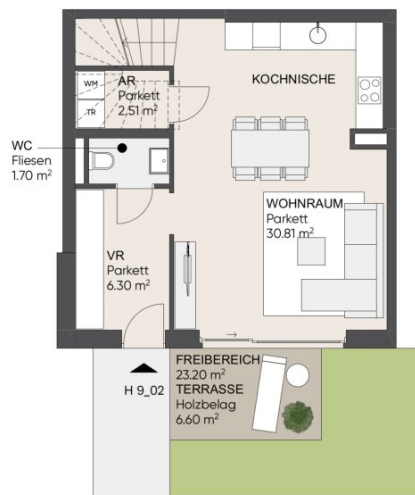
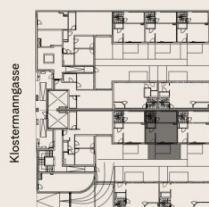


KLOSTERMANNGASSE 7+9 | 1230 Wien

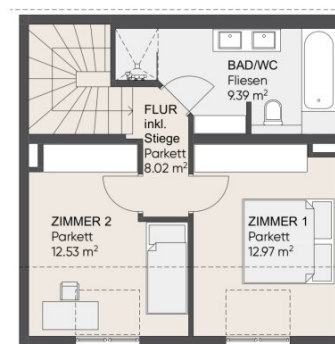
H 9_02 | EG + 1. OG

Wohnfläche:	84.23 m ²
Terrasse:	6.60 m ²
Freibereich:	23.20 m ²

VR	6.30 m ²
Wohnraum	30.81 m ²
WC	1.70 m ²
AR	2.51 m ²
Flur inkl. Stiege	8.02 m ²
Bad/WC	9.39 m ²
Zimmer 1	12.97 m ²
Zimmer 2	12.53 m ²



EG



1. OG

A4 | M 1:100



Objektbeschreibung

Hausfeeling - Familien-Hit! Townhouse mit Garten + Erdwärme + Absolute Ruhelage + Tiefgarage + Ideale Süd Ausrichtung! Nachhaltig und zukunftssicher investiert!

Hier investieren Sie nachhaltig und zukunftssicher!

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

Entscheiden Sie sich jetzt für einen neuen Lebensabschnitt...

Im Sommer - Kühlen ohne Kosten!

TOP H9.02. (Hofseitiges Townhouse)

Hausfeeling pur! Ihr neues Townhouse wird Sie begeistern und teilt sich auf der 1.Ebene in einen geräumigen Vorraum mit viel Platz für eine Garderobe und Stauraum, ein separates Gäste-WC, einen praktischen Abstellraum sowie ein lichtdurchflutetes und großes Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Terrasse bzw. dem charmanten Garten.

Auf der 2.Ebene befindet sich der private Bereich und teilt sich dieser in ein stylisches Badezimmer mit Dusche, Badewanne, 2.WC und Waschmaschinenanschluss, sowie 2 getrennt begehbare Schlafzimmer.

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

Highlights: Erdwärme + Luft-Wasser-Wärmepumpe + Bauteilaktivierung / Tiefgarage / Fußbodenheizung und Kühlung / Raffstores / Hochwertige Materialien / Riesige Kellerabteile

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

Wohnfläche: ca. 84,23m² + Terrasse: ca. 6,6m² + Eigengarten: ca. 23,20m² + Kellerabteil: ca. 6,09m²

Kaufpreis: € 485.000.-

Kaufpreis Garagenplatz: € 28.000.-

Bezug: ab sofort

Worauf warten Sie noch? Leistbares Hausfeeling mit allem was das Herz begehrt! Wir beraten Sie gerne und zeigen Ihnen vor Ort alle verfügbaren Einheiten...

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 <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