

**Ein Altbau, der verzaubert! Umfangreich und hochwertig sanierte Wohnschönheit mit großem Balkon und effizienter Erdwärme! Viel Privatsphäre + Viel Raum + Viel Grün!**



**Objektnummer: 298117**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Fenzlgasse                       |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1140 Wien                        |
| Baujahr:                      | 1900                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Altbau                           |
| Wohnfläche:                   | 141,77 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche:                   | 147,89 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4,50                             |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 3                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 3,78 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | C 59,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,04                           |
| Kaufpreis:                    | 949.000,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 6.416,93 €                       |
| Betriebskosten:               | 300,00 €                         |
| USt.:                         | 34,02 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

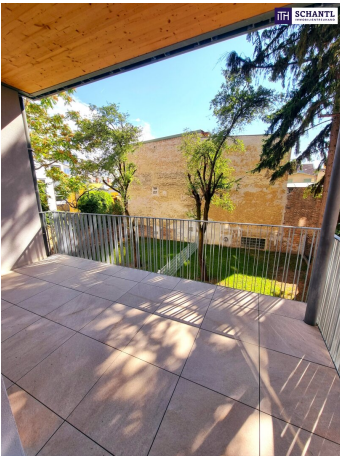
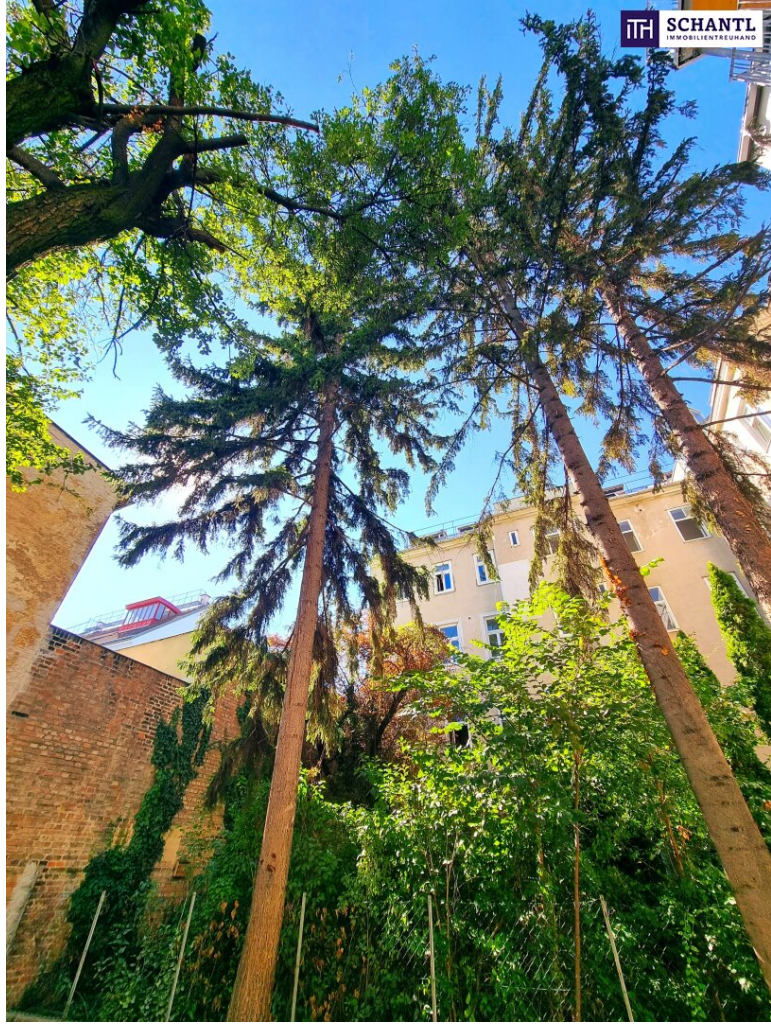
## Ihr Ansprechpartner

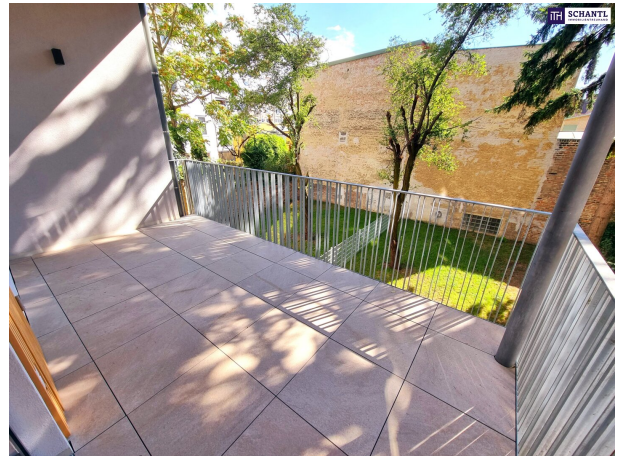


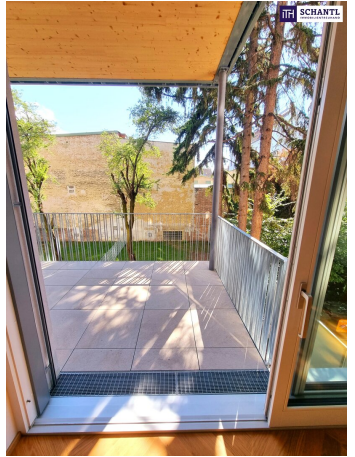
**Samir Agha-Schantl**







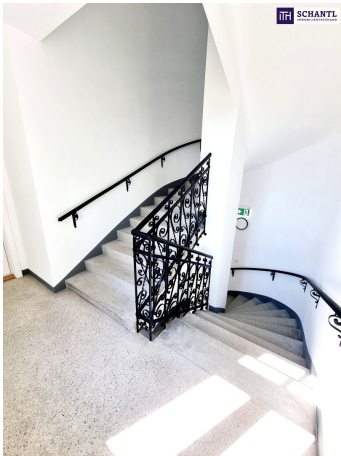














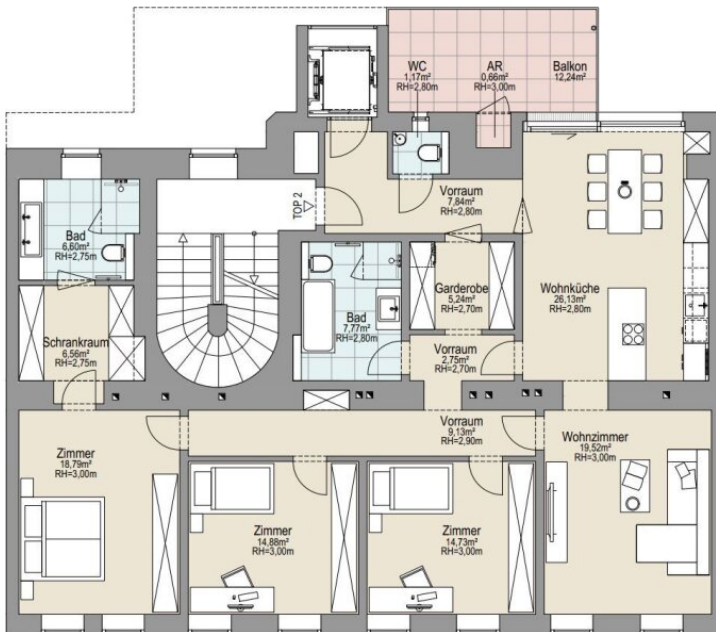


|                       |                            |
|-----------------------|----------------------------|
| <b>WOHNFL. Top 2:</b> | <b>141,77m<sup>2</sup></b> |
| Balkon:               | 12,24m <sup>2</sup>        |

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

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

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



□ Fliesen □ Holzboden □ Terrassenplatten



Ansicht Strassenseite



Ansicht Hofseite

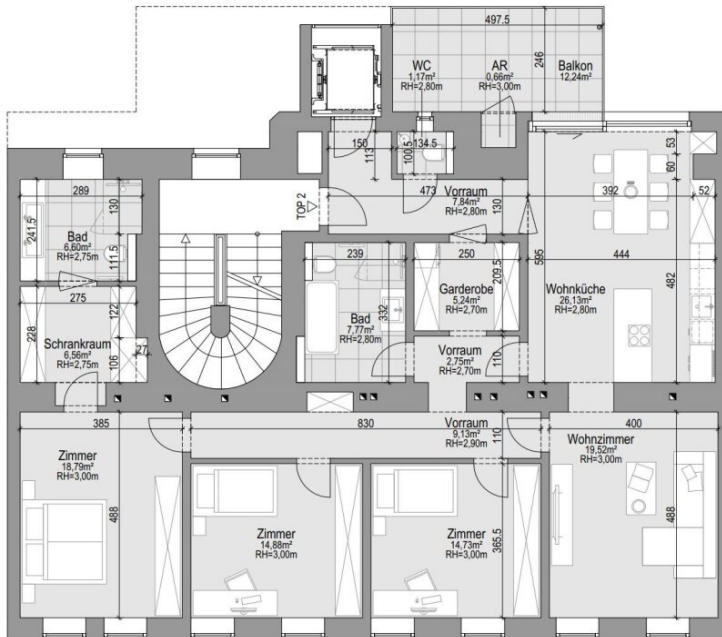






|                       |                            |
|-----------------------|----------------------------|
| <b>WOHNFL. Top 2:</b> | <b>141,77m<sup>2</sup></b> |
| Balkon:               | 12,24m <sup>2</sup>        |

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

PLANUNG u. BAULEITUNG:  
 Architekturbüro Buttler  
 Franzensgasse 25/12, 1050 Wien

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



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

## Objektbeschreibung

**Ein Altbau, der verzaubert! Umfangreich und hochwertig sanierte Wohnschönheit mit großem Balkon und effizienter Erdwärme! Viel Privatsphäre + Viel Raum + Viel Grün!**

**Happy family... Familienparadies mit großem Balkon und Blick ins Grüne sowie 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 Geldbörsel zuliebe! Kosten- und Energieeffiziente Erdwärmepumpe (Tiefenbohrung) für Heizung und Kühlung + Fancoils zur Unterstützung!**

TOP 2 (1.Stock, Balkonwohnung, 4-5 Zimmer)

Mit dem Lift direkt in Ihre neue Wohnung! Genießen Sie den Komfort und gelangen Sie barrierefrei mit Ihren Einkäufen direkt in Ihre neue Wohnung als Option zum "normalen" Eingang...

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen geräumigen Vorraum, eine separate und sehr geräumige 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 und ein großes Master-Bedroom mit angeschlossenem Schrankraum und eigenem Badezimmer mit Dusche, 3.WC und Fenster mit Blick in den grünen Innenhof, sowie das Herzstück der Wohnung - einen Wohn-Essbereich mit Zugang zum Traum-Balkon. 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 4. Schlafzimmer zu schaffen.

Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf den großen Balkon mit Wasser- Licht- und Stromanschluss und einem raffinierten Abstellraum!

Genug Platz für die ganze Familie! 3WCs / 2 Bäder / 2 Abstellräume in der Wohnung + 1 Abstellraum am Balkon

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

Wohnfläche: ca. 141,77m<sup>2</sup> + Balkon: ca. 12,24m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 3,78m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 949.000.-

Bezug: ab sofort

**Folgende Wohnungen haben bereits glückliche, neue Eigentümer: TOP 7, TOP 4, TOP 1, TOP 3**

[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