# Fire Sale! Ihr neues Familienparadies! WOW - Cooles Townhouse mit Garten! 4 Zimmer + Ideale Raumaufteilung + Erdwärme + Absolute Ruhelage + Tiefgarage! Nachhaltig und zukunftssicher investiert!



**Objektnummer: 294671**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

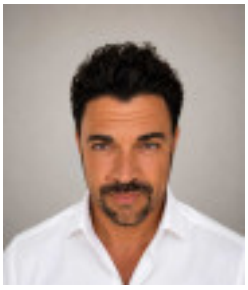
## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Klostermanngasse |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1230 Wien |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 115,36 m² |
| **Nutzfläche:** | 137,21 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 37,10 m² |
| **Keller:** | 9,22 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 34,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,71 |
| **Kaufpreis:** | 649.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 4.729,98 € |
| **Betriebskosten:** | 175,55 € |
| **USt.:** | 17,56 € |

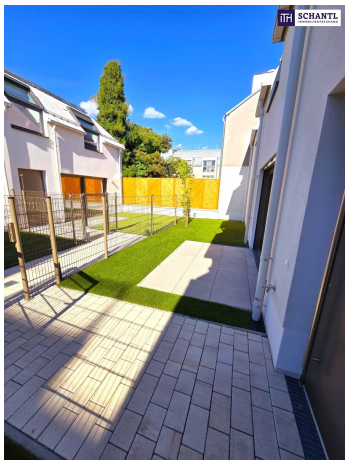
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



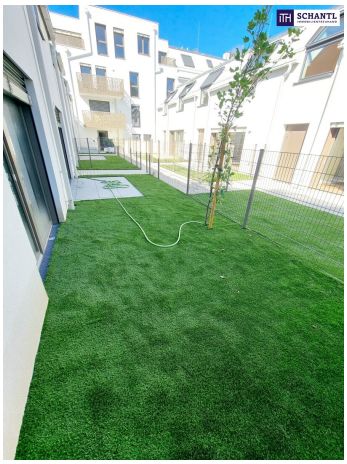


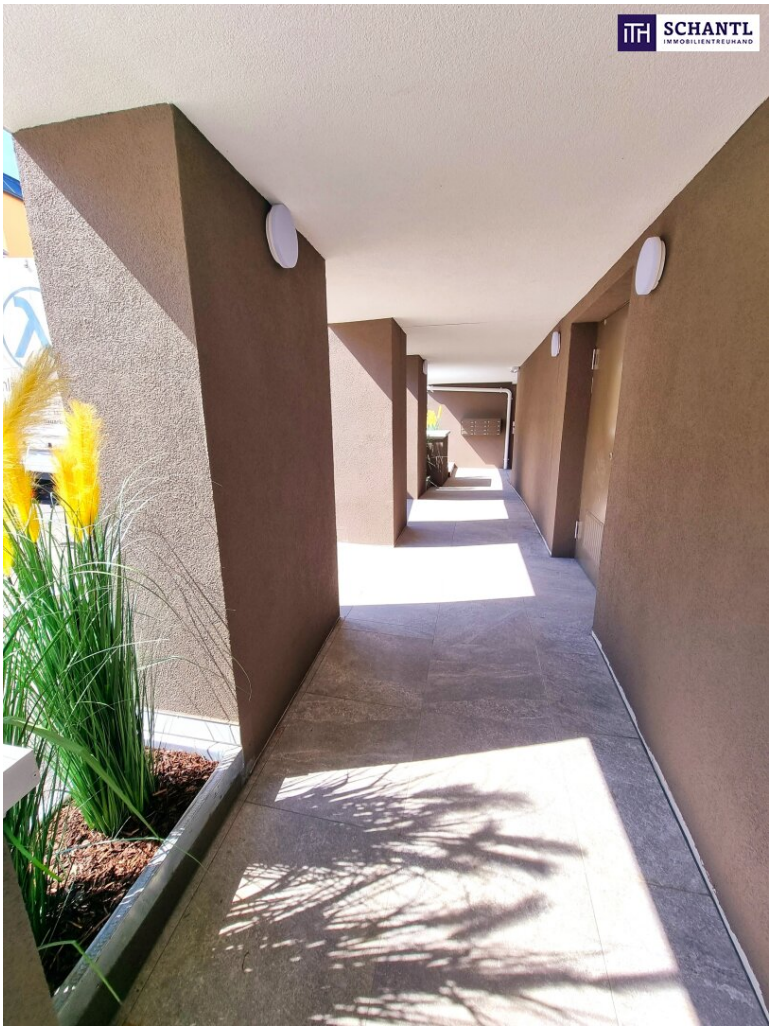










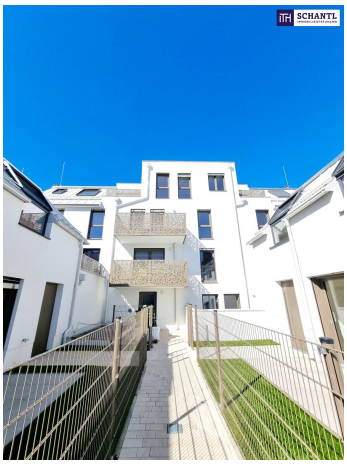








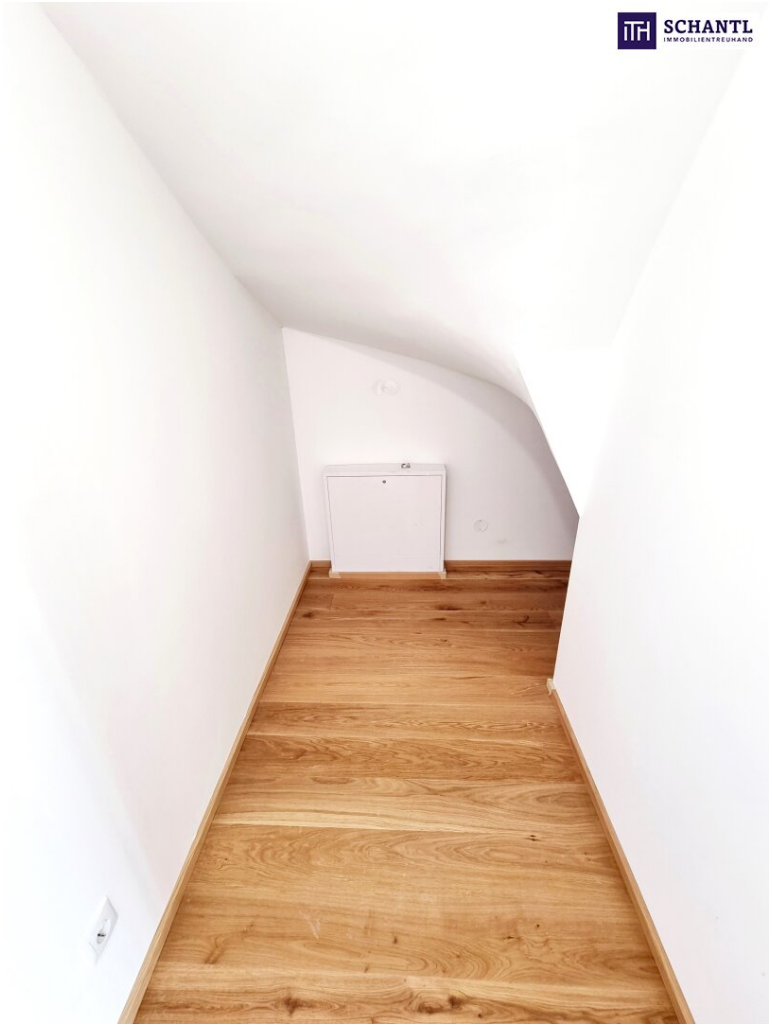




















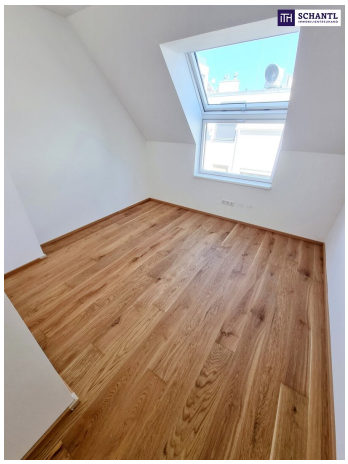






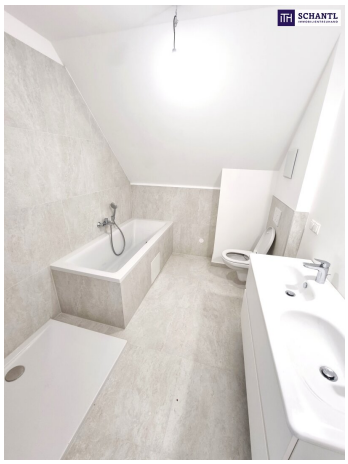






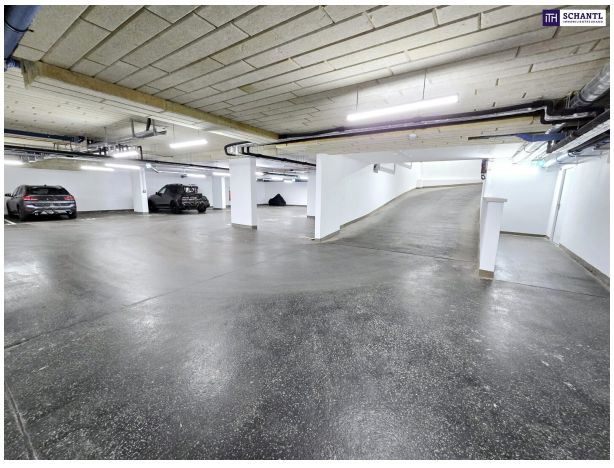








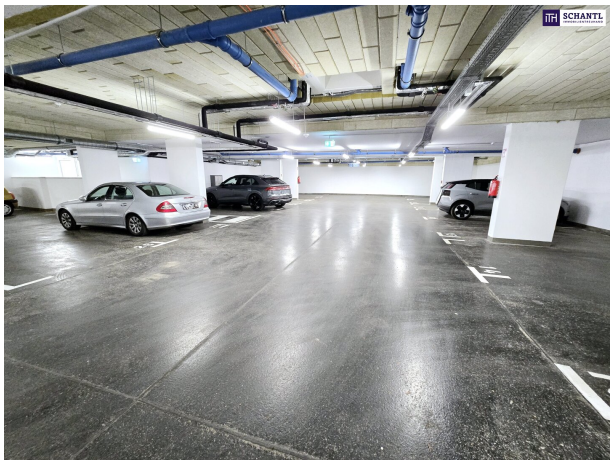







SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
KAUFE MICH!
13 Wohnungen + 10 Townhäuser
zw. 62 - 173 m² Wohnfläche
Balkon / Terrasse oder Garten
Erdwärmepumpe + zusätzliche
Luft-Wasser-Wärmepumpe
0664/ 307 00 09 | office@schantl-ith.at
KAUFE
MICH!
0664/ 307 00 09
office@schantl-ith.at
schantl-ith.at





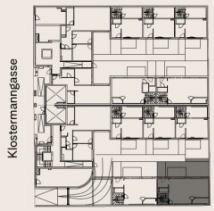
## KLOSTERMANNGASSE 7+9 | 1230 Wien

### H 9_04 | EG + 1. OG

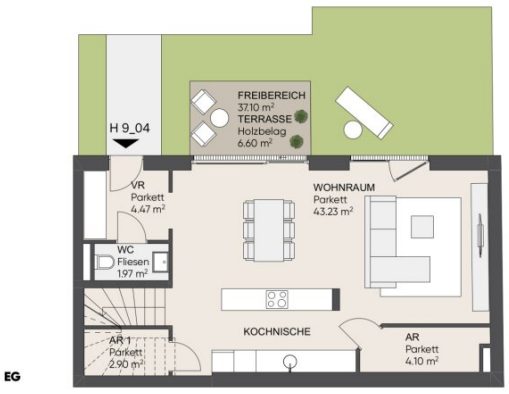
| | |
|---|---|
| Wohnfläche: | 115.36 m² |
| Terrasse: | 6.60 m² |
| Freibereich: | 37.10 m² |

| | |
|---|---|
| VR | 4.47 m² |
| Wohnraum | 43.23 m² |
| WC | 1.97 m² |
| AR 1 | 2.90 m² |
| AR 2 | 4.10 m² |
| Flur inkl. Stiege | 12.86 m² |
| Bad/WC | 6.86 m² |
| Zimmer 1 | 11.33 m² |
| Zimmer 2 | 14.57 m² |
| Zimmer 3 | 13.07 m² |

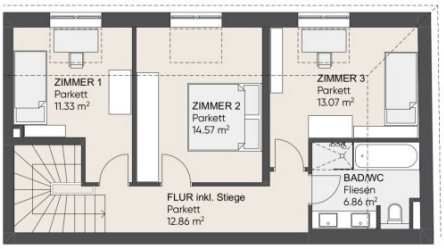
N




SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND




EG




1. OG

A4 | M 1:125



# Objektbeschreibung

**Fire Sale - Schnell sein!**

**Ihr neues Familienparadies! WOW - Cooles Townhouse mit Garten! 4 Zimmer + Ideale Raumaufteilung + Erdwärme + Absolute Ruhelage + Tiefgarage! Nachhaltig und zukunftssicher investiert!**

**Hier investieren Sie nachhaltig und zukunftssicher!**

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

**Im Sommer - Kühlen ohne Kosten!**

TOP H9.04. (Hofseitiges Townhouse)

Hausfeeling pur! Ihr neues Townhouse wird Sie begeistern und teilt sich auf der 1.Ebene in einen Vorraum mit Platz für eine Garderobe und Stauraum, ein separates Gäste-WC, ein riesiges Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und dem Wohlfühl-Garten, sowie 2 praktische Abstellräume, wobei einer davon mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist.

Auf der 2.Ebene befindet sich der private Bereich und teilt sich dieser in ein stylisches Badezimmer mit Dusche, Badewanne und 2.WC, sowie 3 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. 115,36m² + Terrasse: ca. 6,6m² + Eigengarten: ca. 37,10m² + Kellerabteil: ca. 9,22m²

Kaufpreis: € 649.000.-

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 <2.750m

**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