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



**Objektnummer: 275723**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

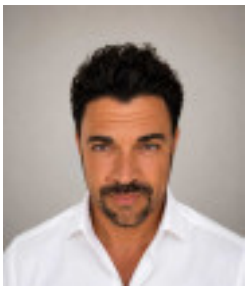
## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| 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

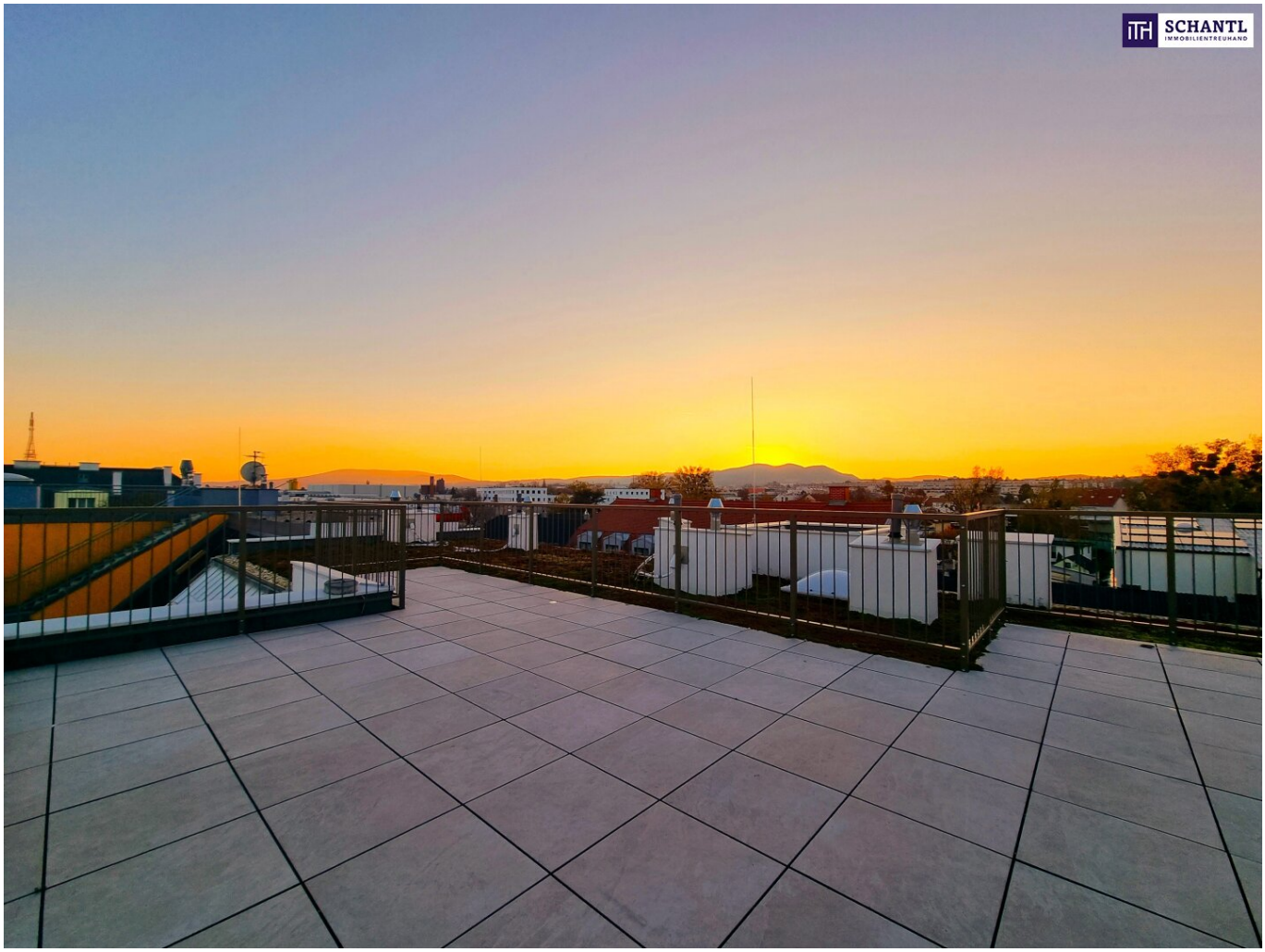


**Samir Agha-Schantl**







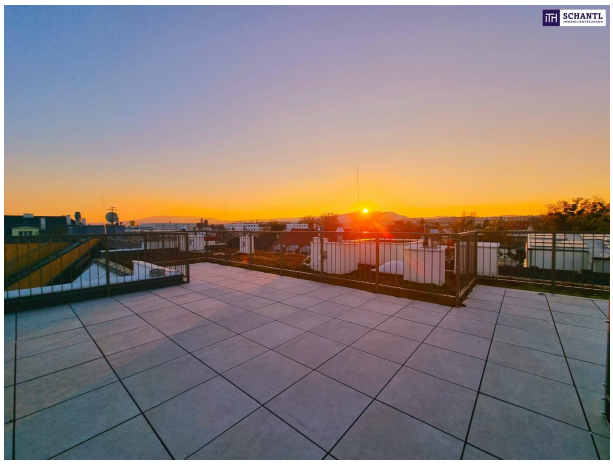






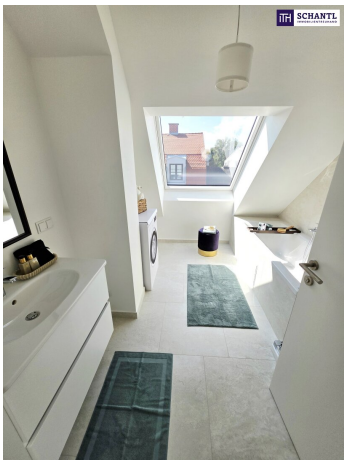
















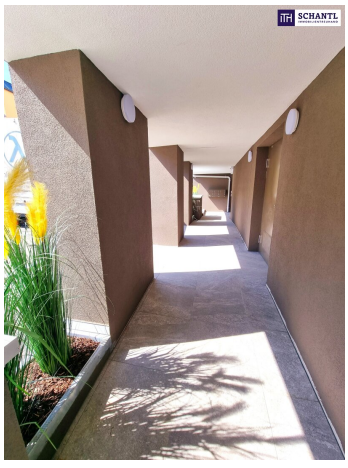

TOYS

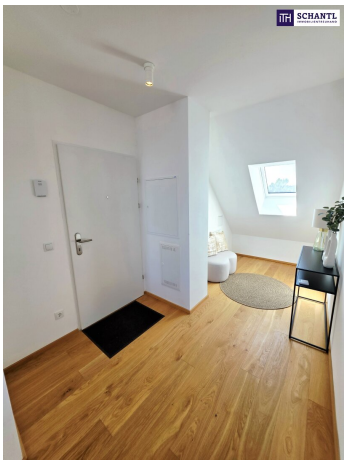




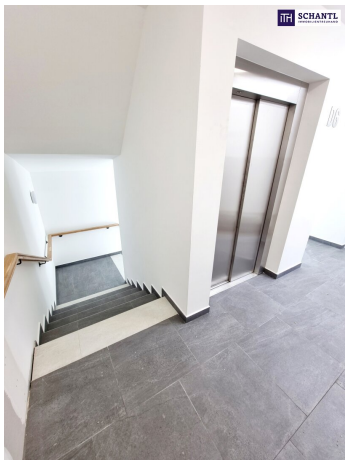


















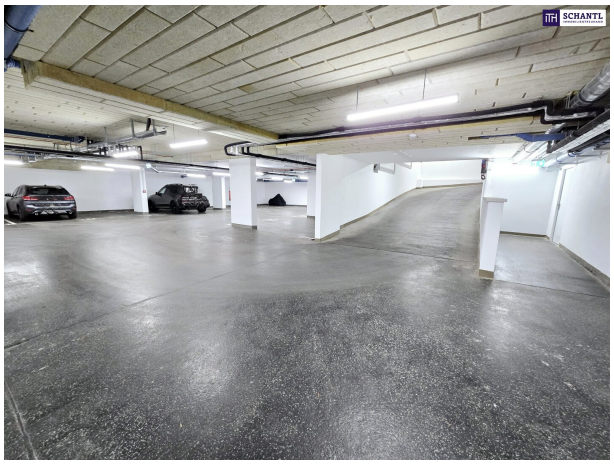







KAUFE MICH!
KAUFE MICH!





## KLOSTERMANNGASSE 7+9 | 1230 Wien

**TOP 9_06/07 | DG**

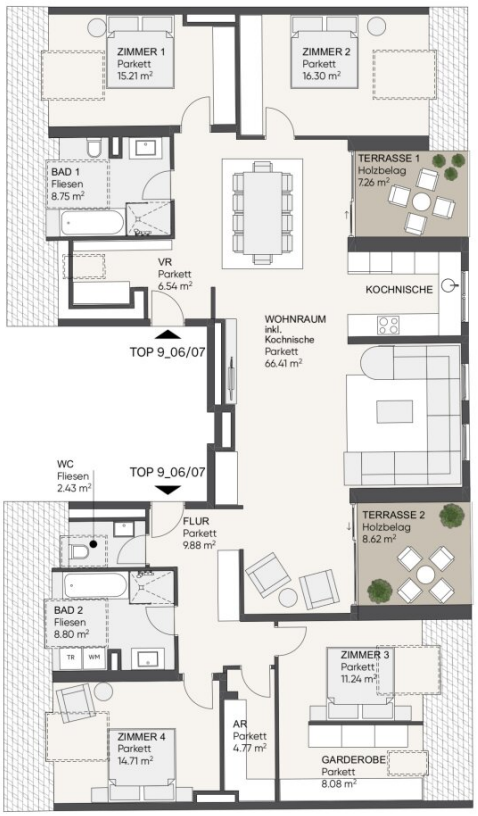
| | |
|---|---|
| Wohnfläche: | 173.13 m² |
| Terrasse 1: | 7.26 m² |
| Terrasse 2: | 8.62 m² |

| | |
|---|---|
| VR | 6.54 m² |
| Bad 1 | 8.75 m² |
| Zimmer 1 | 15.21 m² |
| Zimmer 2 | 16.30 m² |
| Wohnraum inkl. Kochnische | 66.41 m² |
| Zimmer 3 | 11.24 m² |
| Garderobe | 8.08 m² |
| AR | 4.77 m² |
| Zimmer 4 | 14.71 m² |
| Flur | 9.88 m² |
| Bad 2 | 8.80 m² |
| WC | 2.43 m² |

N




SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND




A4 | M 1:125



**KLOSTERMANNGASSE 7+9 | 1230 Wien**

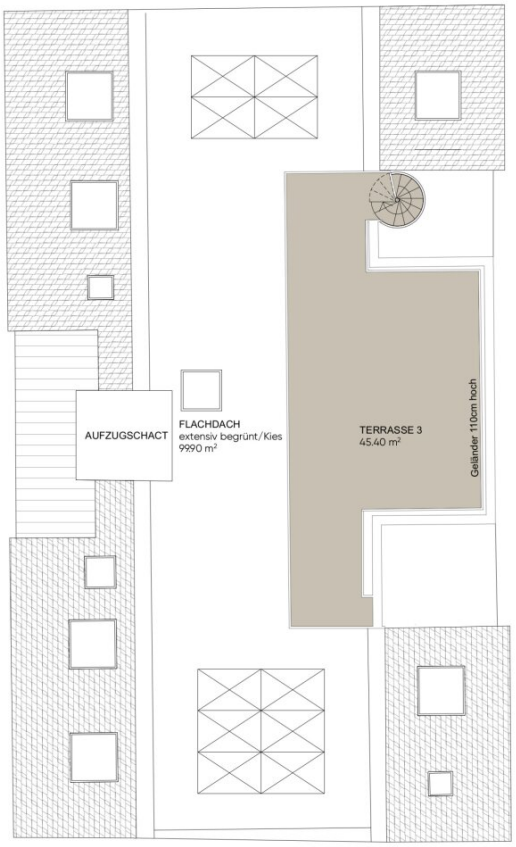
**TOP 9_06/07 | DT**

Dachterrasse: 45.40 m²

N




SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND




A4 | M 1:125

0 1 2 3 4 5

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

# 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 zusäzliche 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. 174,06m² + 1.Terrasse: ca. 7,26m² + 2.Terrasse: ca. 8,62m² + Dachterrasse: ca. 45,40m² + Kellerabteil: ca. 6,08m²

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**

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