

**Frühjahrsaktion! Familien-HIT mit großem Balkon! Lift  
direkt in die Wohnung + 4,5 Zimmer + Erdwärme + Höchste  
Qualität + Perfekte Raumaufteilung + Viel Privatsphäre +  
Blick uns Grüne!**



**Objektnummer: 279853**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Fenzlgasse                       |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1140 Wien                        |
| Baujahr:                      | 1900                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Altbau                           |
| Wohnfläche:                   | 143,73 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche:                   | 149,85 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4,50                             |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 3                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 3,63 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | C 59,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,04                           |
| Kaufpreis:                    | 1.129.000,00 €                   |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 7.534,20 €                       |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH







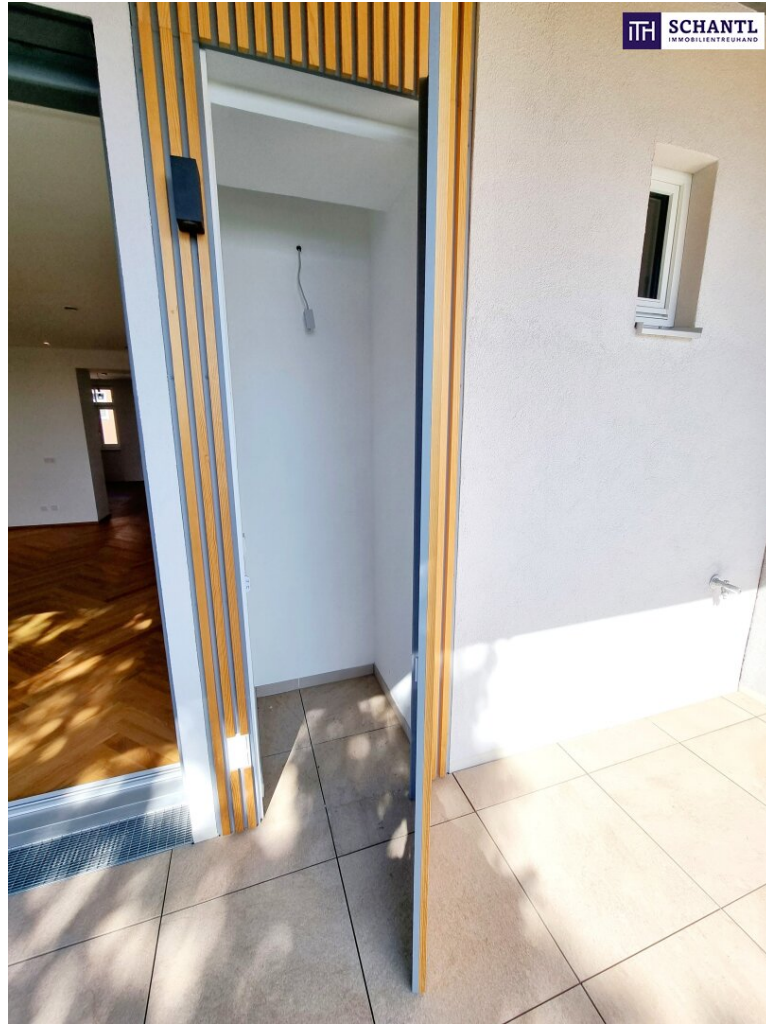












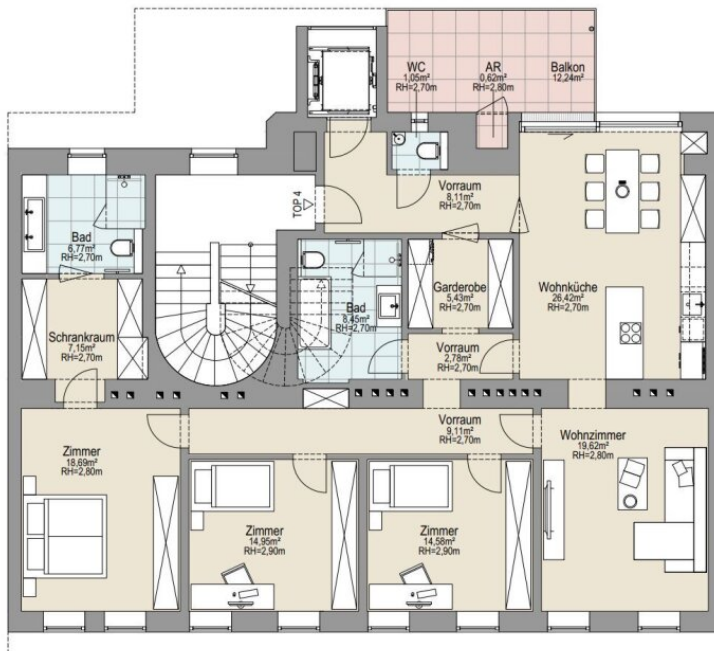
**FENZLGASSE 47**  
**114** **SCHANTL**  
 IMMOBILIENREHAND  
**3. OG TOP 4**  
**ÜBERSICHTSPLAN**

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| WOHNFL. Top 4: | 143,73m <sup>2</sup> |
| 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  
 Joanneumgasse 7/15, 1060 Wien



F E N Z L G A S S E



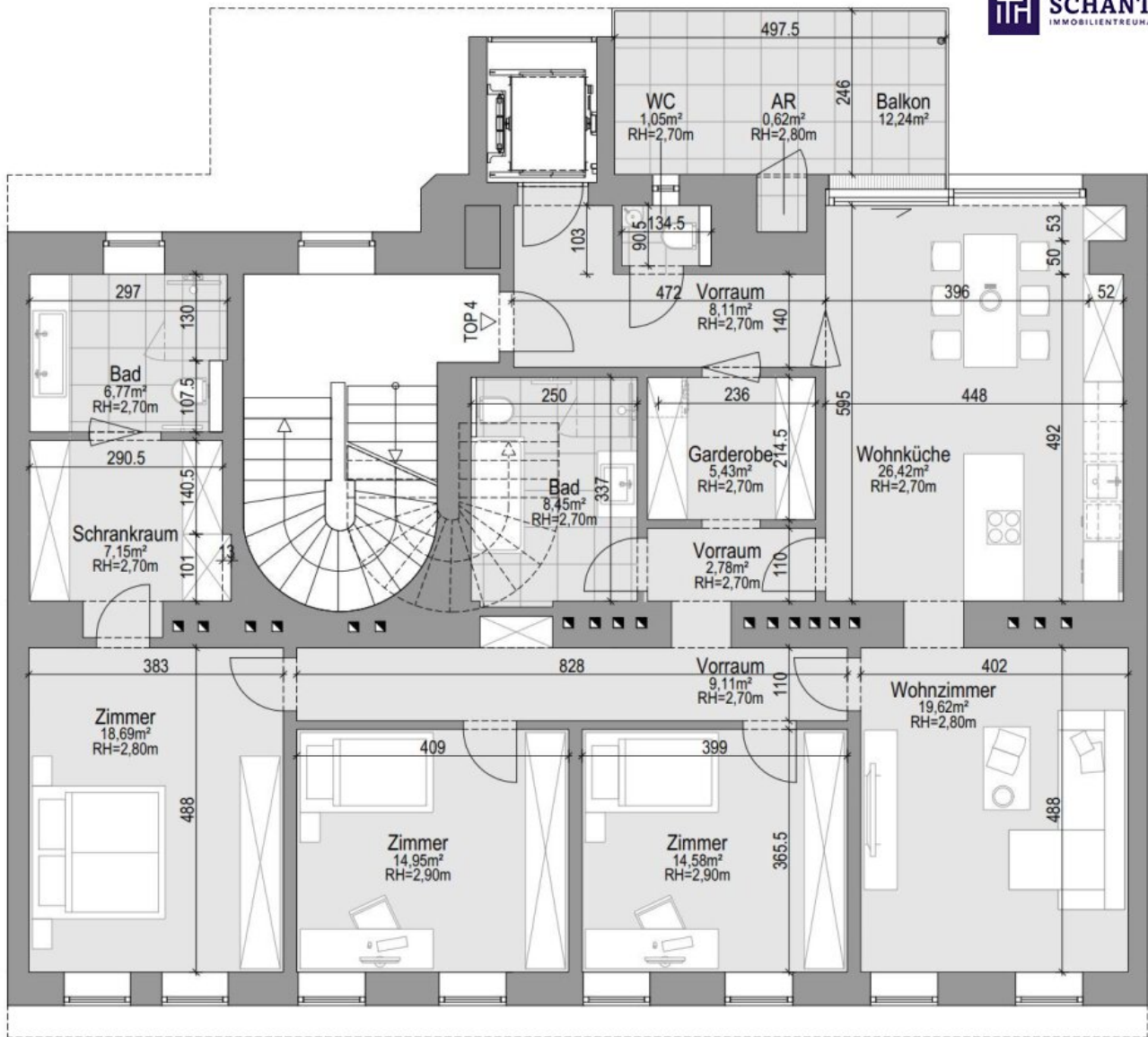
□ Fliesen □ Holzboden □ Terrassenplatten



Ansicht Strassenseite



Ansicht Hofseite



# Objektbeschreibung

## Frühjahrsaktion!

**Ihre kids werden Ihnen ewig dankbar sein... 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 Privatspähre!**

**SCHAUEN SIE SICH DAS AN! WIR ZEIGEN IHNEN GERNE ALLE VERFÜGBAREN EINHEITEN!**

**Der Umwelt und dem Geldbörserl zuliebe! Kosten- und Energieeffiziente Erdwärmepumpe (Tiefenbohrung) für Heizung und Kühlung + Fancoils zur Unterstützung!**

TOP 4 (3.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 begehbar 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. 143,73m<sup>2</sup> + Balkon: ca. 12,24m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 3,63m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 1.129.000.-

Bezug: ab sofort

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

[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 <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap