Frühlingsaktion! WOW - Die Gelegenheit! Perfekt aufgeteilte 4-Zimmer Wohnung mit Traumterrasse! Erdwärme + Ruhelage + Tiefgarage + Ideale Ost-West Ausrichtung! Nachhaltig und zukunftssicher investiert!

Objektnummer: 281623

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klostermanngasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,41 m²
Nutzfläche:	113,05 m²
Gesamtfläche:	117,43 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	6,20 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,71
Kaufpreis:	617.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.457,76 €
Betriebskosten:	169,75 €
USt.:	16,98 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

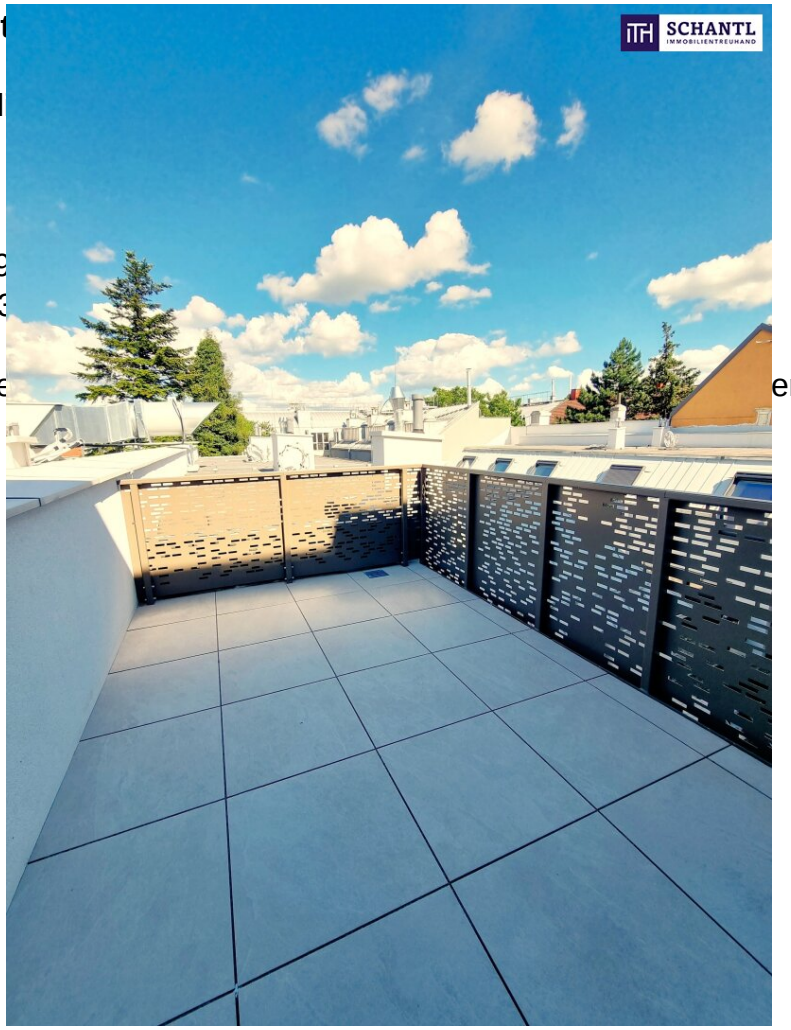
Ihr Ansprechpartner

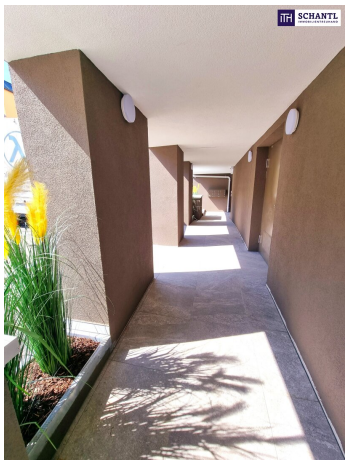
Samir Agha-Schant

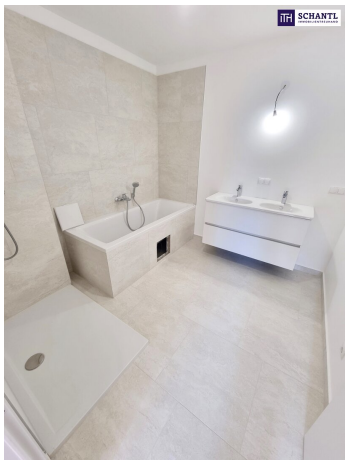
Schantl ITH Immobil
Passauer Platz 6
1010 Wien

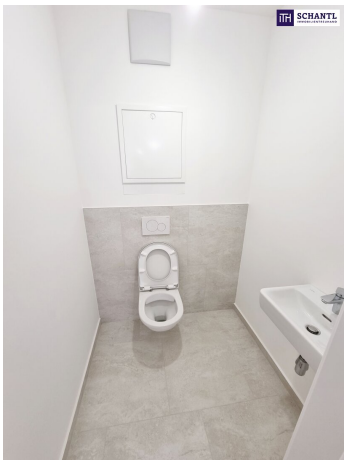
T 0043 664 3070009
H 0043 660 4701793

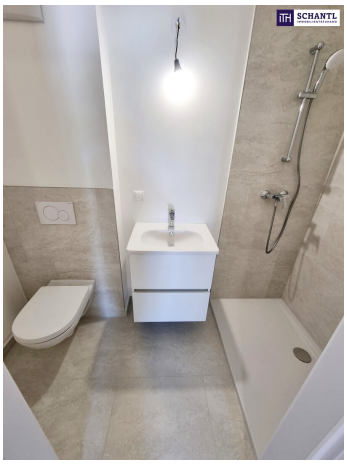
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

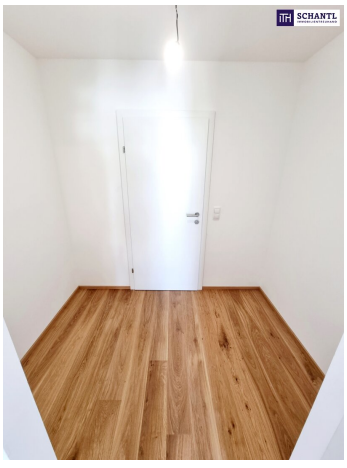


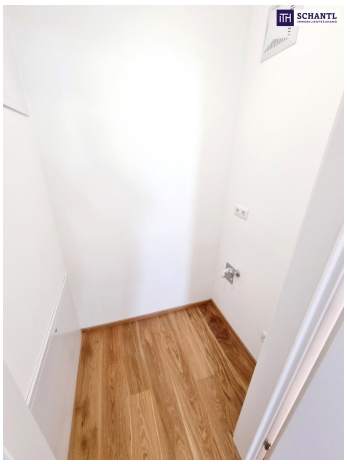


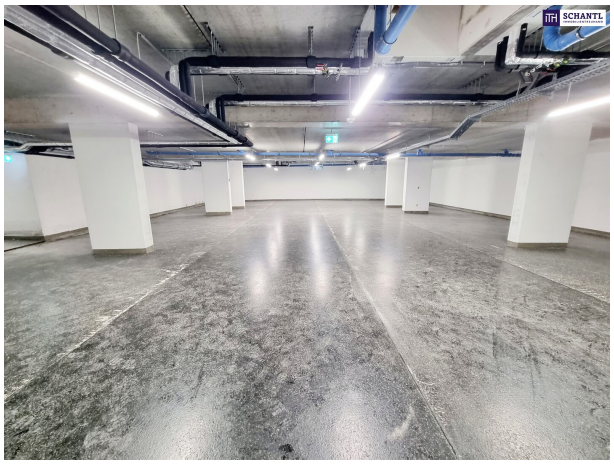


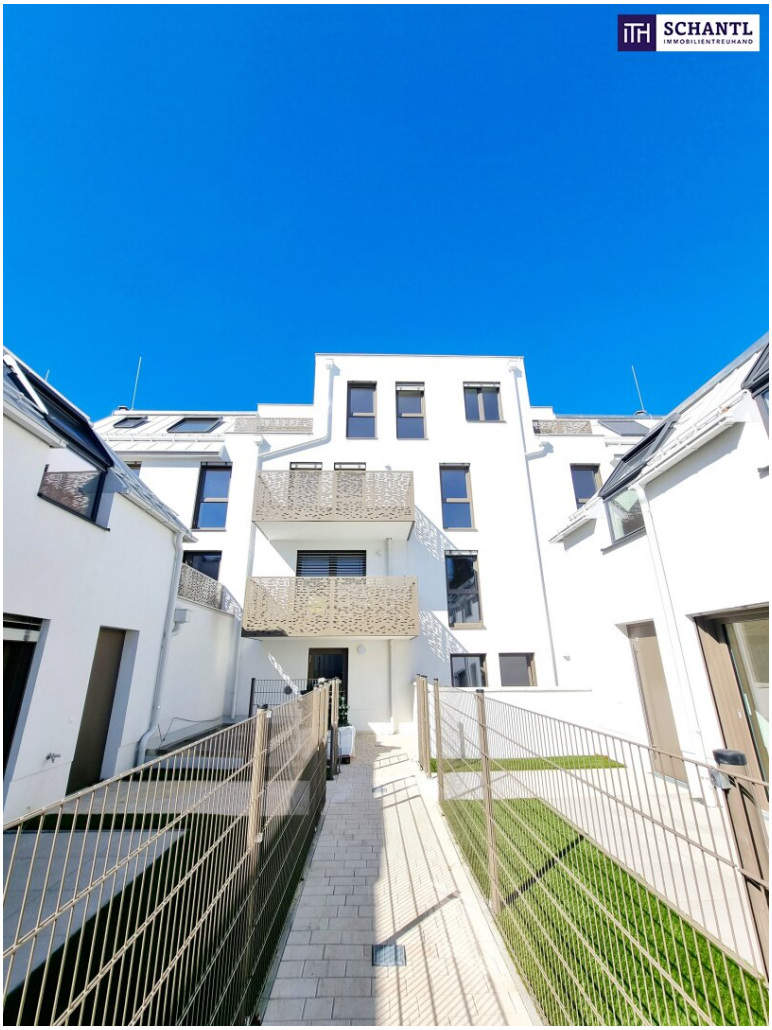












KAUFE MICH!
KAUFE MICH!

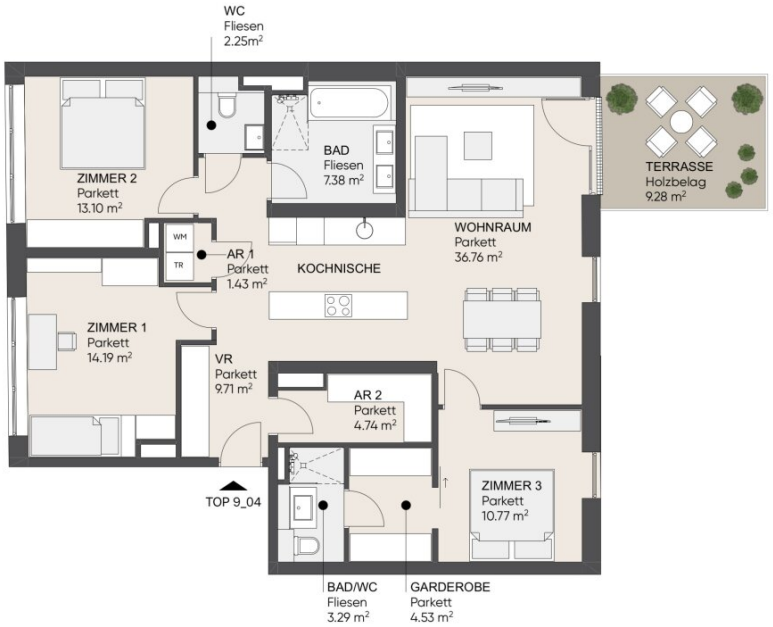
KLOSTERMANNGASSE 7+9 | 1230 Wien

TOP 9_04 | 2. OG

Wohnfläche:	108.15 m²
Terrasse:	9.28 m²

VR	9.71 m²
AR 1	1.43 m²
Wohnraum inkl. Kochnische	36.76 m²
Bad	7.38 m²
WC	2.25 m²
Zimmer 1	14.19 m²
Zimmer 2	13.10 m²
AR 2	4.74 m²
Zimmer 3	10.77 m²
Garderobe	4.53 m²
Bad/WC	3.29 m²

N



A4 | M 1:100

0 1 2 3 4 5

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Objektbeschreibung

Frühlingsaktion! NUTZEN SIE JETZT DIE CHANCE!

WOW - Die Gelegenheit! Perfekt aufgeteilte 4-Zimmer Wohnung mit Traumterrasse! Erdwärme + Ruhelage + Tiefgarage + Ideale Ost-West Ausrichtung! 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!

BEREITS FERTIGGESTELLT! Entscheiden Sie sich jetzt für einen neuen Lebensabschnitt...

23 ideal geplante Traumwohnungen und smarte Townhouses mit Größen von ca. 62m² bis ca. 171m² - alle mit Balkonen/Terrassen oder Gärten - werden Sie verzaubern! Hier finden Sie für jedes Budget und jeden Geschmack die richtige Wohnung! Genügend Garagenplätze stehen darüber hinaus für die neuen Eigentümer in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung.

TOP 9.04. (2.Stock)

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich einen geräumigen Vorraum mit Platz für eine Garderobe, einen praktischen und großen Abstellraum mit viel Stauraum, 3 getrennt begehbare Schlafzimmer, wobei das hofseitige Schlafzimmer mit einem Schrankraum und eigenem Badezimmer mit Dusche und WC begeistert, einen weiteren Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, ein weiteres stylisches Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates WC mit Handwaschbecken und das Herzstück der Wohnung - einen riesigen und hellen Wohn-Essraum mit Zugang zur hofseitigen Traumterrasse.

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. 108,41m² + Terrasse: ca. 9,28m² + Kellerabteil: ca. 6,20m²

Kaufpreis: € 617.000.-

Kaufpreis Garagenplatz: € 28.000.-

Bezug: ab sofort

Diese Wohnungen haben bereits glückliche neue Eigentümer: 7.03. / 7.05. / 7.07. / 9.03. / 9.05. / 7.06 / 7.H03. / 7.01. / 7.H02 / 7.H04. / 7.04.

Worauf warten Sie noch? Endlich eine leistbare 4-Zimmer Familienwohnung! 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