

**Wohnen mit Schlossblick! Exklusive Dachgeschoss-Perle  
mit viel Grün und Privatsphäre + 3 Zimmer + Nachhaltige  
Erdwärme + Höchste Qualität!**



**Objektnummer: 272507**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fenzlgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,96 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	89,14 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	4,25 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 18,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,50
Kaufpreis:	649.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	7.280,68 €
Betriebskosten:	194,48 €
USt.:	22,94 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilien  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T 0043 664 3070009  
H 0043 660 4701793

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



termin zur

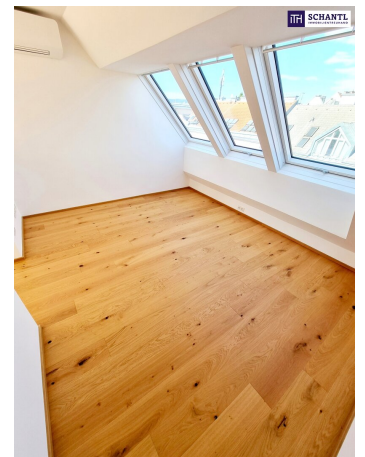


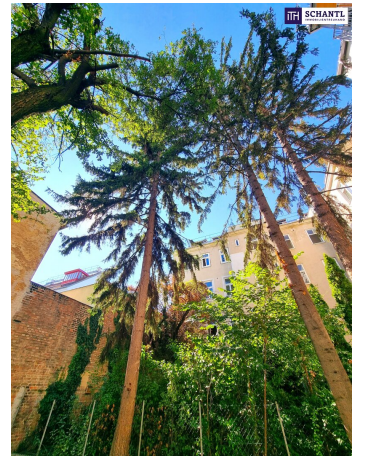












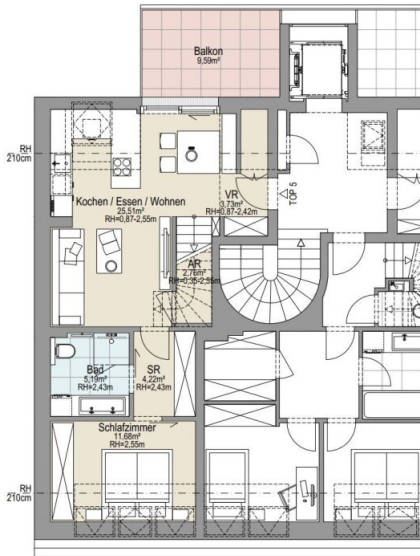






Wohnfl. 1. DG:	53,09m <sup>2</sup>
Wohnfl. 2. DG:	23,87m <sup>2</sup>
<b>WOHNFL. TOP 5:</b>	<b>81,96m<sup>2</sup></b>
Balkon 1. DG:	9,59m <sup>2</sup>
Terrasse 2. DG:	4,77m <sup>2</sup>

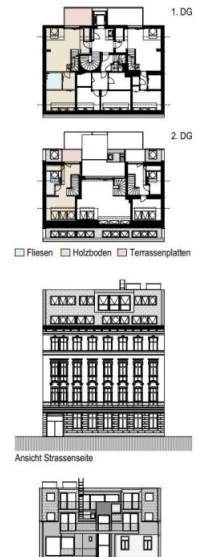
Die eingetragenen Möbel stellen einen Möblierungsvorschlag dar!  
 Für diesen Plan gelten die Bedingungen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.  
**PLANUNG u. BAULEITUNG:**  
 Architekturbüro Butler  
 Franzensgasse 25/12, 1050 Wien  
**PROJEKTENTWICKLUNG:**  
 AG 8 Immobilienentwicklung GmbH  
 Joanneumgasse 7/15, 1080 Wien



1. DG



2. DG



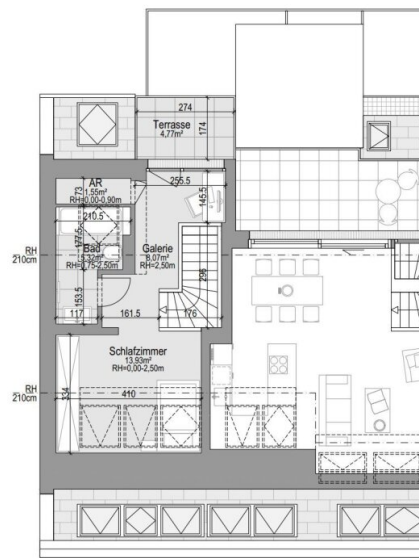
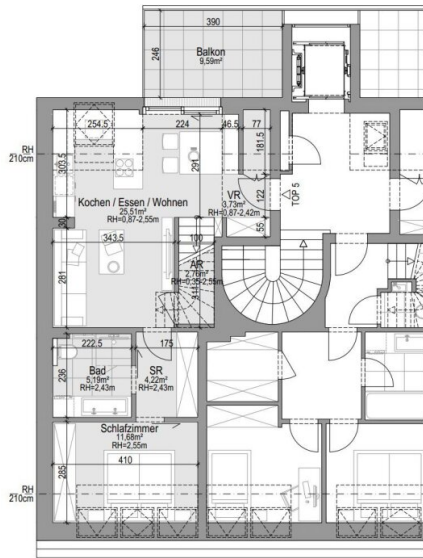
**1. & 2. DG TOP 5  
 BEMASSUNGEN**





Wohnfl. 1. DG:	53,09m <sup>2</sup>
Wohnfl. 2. DG:	27,87m <sup>2</sup>
<b>WOHNFL. Top 5:</b>	<b>81,96m<sup>2</sup></b>
Balkon 1. DG:	9,59m <sup>2</sup>
Terrasse 2. DG:	4,77m <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  
 Joanneumgasse 7/15, 1060 Wien



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

## **Objektbeschreibung**

**Wohnen mit Schlossblick! Exklusive Dachgeschoss-Perle mit viel Grün und Privatsphäre + 3 Zimmer + Nachhaltige Erdwärme + Höchste Qualität!**

**Ab ins Dachgeschoss mit einzigartigem BLICK AUF DAS SCHLOSS SCHÖNRBUNN UND DIE GLORIETTE!**

**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 5 (Dachgeschoss, Terrasse, 3 Zimmer)

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen kleinen Vorraum mit praktischem Schrank- oder Abstellraum (Garderobe), einen lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich mit Zugang zur Traumterrasse mit Fernblick, einen weiteren, raffinierten Abstellraum unter dem Treppenaufgang, ein Schrankraum welcher ideal Platz für einen Kasten bietet, ein stylisches Badezimmer mit Walk-In Dusche und WC sowie ein gemütliches Schlafzimmer.

Auf der 2.Ebene erwartet Sie ein weiteres Zimmer bzw. Arbeitszimmer, welches aktuell offen gestaltet ist, ein 2.Badezimmer mit Fenster, 2.WC und Badewanne, sowie eine Galerie mit Zugang zu einer 2.Terrasse mit Blick auf Schloss Schönbrunn und die Gloriette.

Die Terrasse ist ausgestattet mit Wasser- Licht- und Stromanschluss und einer raffinierten Vorbereitung für einen Sonnenschutz!

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

Wohnfläche: ca. 81,96m<sup>2</sup> + 2 Terrassen: ca. 14,36m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 4,25m<sup>2</sup> + Großer Gemeinschaftsgarten

Kaufpreis: € 649.000.-

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