

**Ab ins Dachgeschoss mit einzigartigem BLICK AUF DAS  
SCHLOSS SCHÖNRBUNN! Nachhaltig heizen mit  
Erdwärme + Höchste Qualität + Perfekte Raumaufteilung +  
Viel Privatsphäre!**



**Objektnummer: 276267**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fenzlgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,87 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	90,42 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	3,96 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 18,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,50
Kaufpreis:	768.570,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	8.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

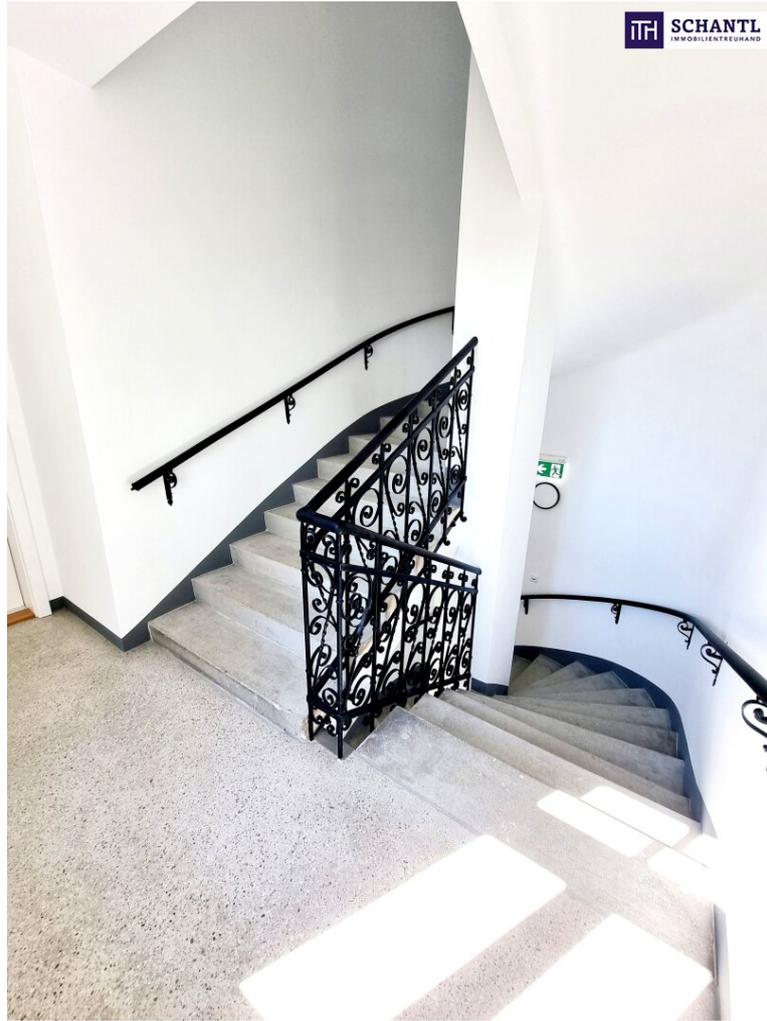
Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Passauer Platz 6





















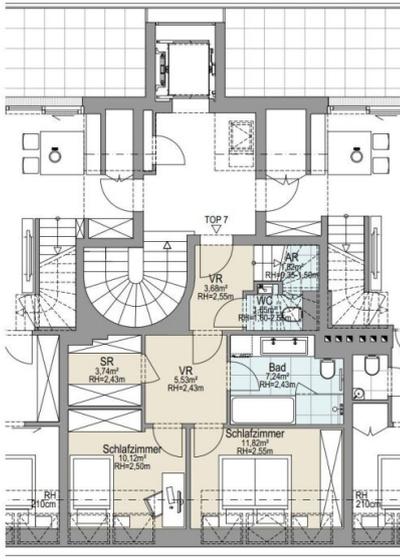




**FENZGASSE 17**  
**114** **SCHANTL**  
 IMMOBILIENVERMIDLER  
**1. & 2. DG TOP 7**  
**ÜBERSICHTSPLAN**

Wohnfl. 1. DG:	45,59m <sup>2</sup>
Wohnfl. 2. DG:	38,37m <sup>2</sup>
<b>WOHNFL. Top 7:</b>	<b>83,87m<sup>2</sup></b>
Terrasse 2. DG:	13,09m <sup>2</sup>

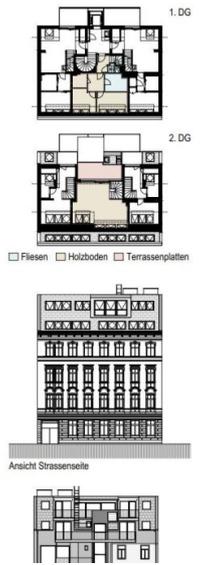
Die eingetragenen Möbel stellen einen Möblierungsvorschlag dar!  
 Für diesen Plan gelten die Bedingungen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.  
 PLANUNG u. BAULEITUNG:  
 Architekturbüro Buttler  
 Franzensgasse 25/12, 1050 Wien  
 PROJEKTENTWICKLUNG:  
 AG & Immobilienentwicklung GmbH  
 Joanneumgasse 7/15, 1060 Wien



1. DG

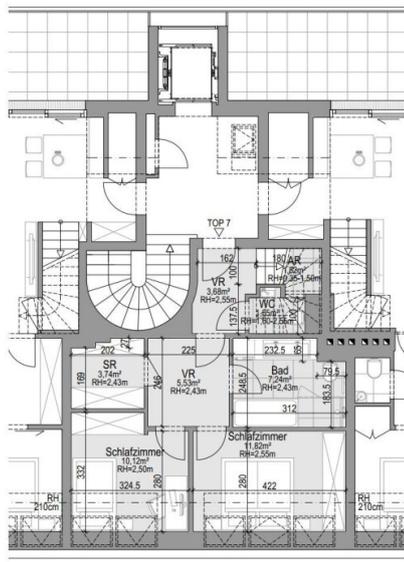


2. DG

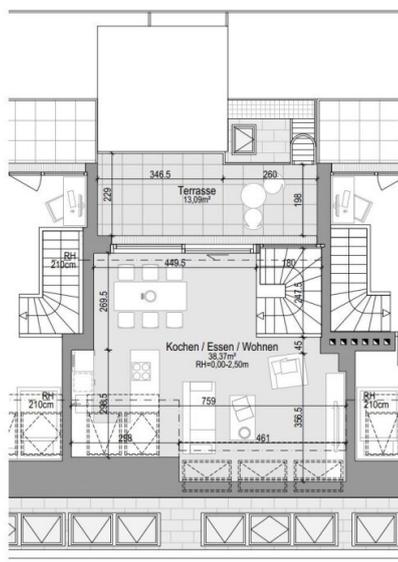


Wohnfl. 1. DG:	45,50m <sup>2</sup>
Wohnfl. 2. DG:	35,37m <sup>2</sup>
<b>WOHNFL. Top 7:</b>	<b>83,87m<sup>2</sup></b>
Terrasse 2. DG:	13,09m <sup>2</sup>

Die eingetragenen Möbel stellen einen Möblierungsanschlag dar!  
Für diesen Plan gelten die Bedingungen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.  
**PLANUNG u. BAULEITUNG:**  
Architekturbüro Suttler  
Franzengasse 25/12, 1050 Wien  
**PROJEKTENTWICKLUNG:**  
AG 8 Immobilienentwicklung GmbH  
Joanellgasse 7/15, 1060 Wien



1. DG



2. DG

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

## Objektbeschreibung

**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 7 (Dachgeschoss, Terrasse, 3 Zimmer)

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen kleinen Vorraum mit Aufgang auf die 2.Ebene und Platz für eine Garderobe, einen praktischen Bereich unter der Treppe mit Stauraum, ein separates Gäste-WC mit Handwaschbecken, einen weiteren geräumigen Vorraum als Verteiler in 2 getrennt begehbare Schlafzimmer, einen praktischen Schrankraum sowie ein großzügiges Badezimmer mit Walk-In Dusche, Badewanne, 2.WC und Waschmaschinenanschluss.

Auf der 2. lichtdurchfluteten Ebene erwartet Sie ein riesiges Wohn-Esszimmer mit Wohlfühlfaktor sowie Zugang zur Traumterrasse und einem einzigartigen Blick auf das 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 / Videogegensprechanlage uvm.

Wohnfläche: ca. 83,87m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 13,09m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 3,96m<sup>2</sup> + Großer Gemeinschaftsgarten

Kaufpreis: € 768.570.-

Bezug: ab sofort

[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