Exklusives Wohnen nahe dem Schloss Schönbrunn - Erstbezug in moderner 4-Zimmer Wohnung mit Garten, Balkon, Terrasse und Luxusausstattung!

Objektnummer: 80168

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fenzlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	136,22 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,19 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	933.000,00 €
Betriebskosten:	285,07 €
USt.:	32,49 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Anna Gasienica-Fronek

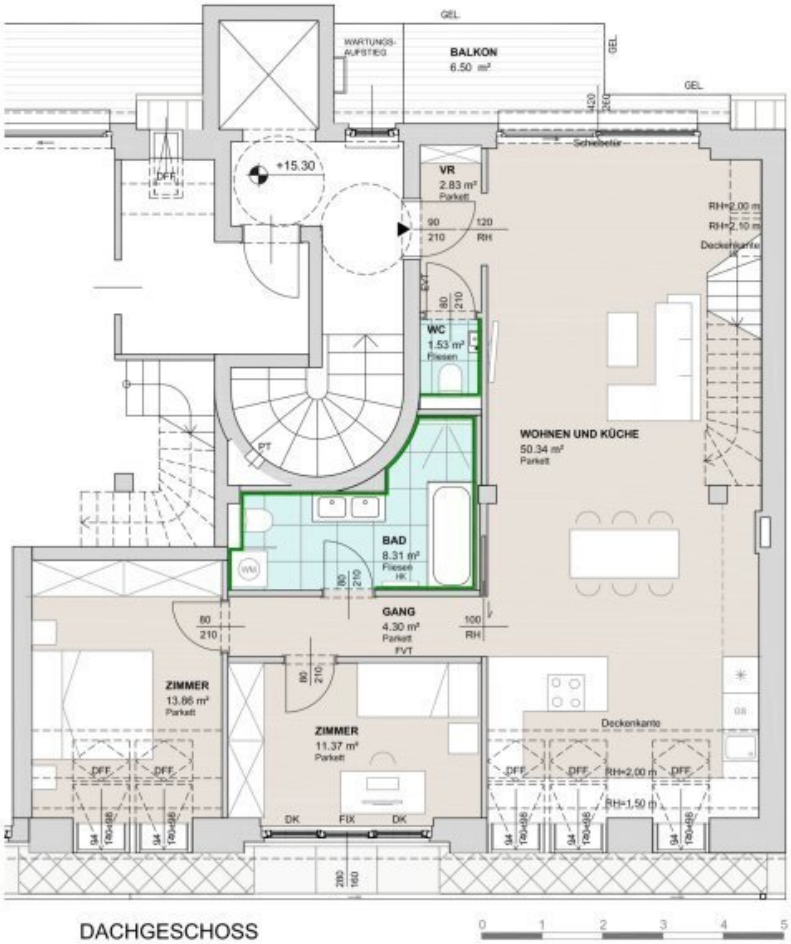
EHL Wohnen GmbH

GRUNDRISS

BOUTIQUE GLORIETTE
1140 WIEN

FENZLGASSE 17, 1140 WIEN

EIN PROJEKT DER GPH REAL ESTATE



DACHGESCHOSS

0 1 2 3 4 5

TOP 15	136,22 m²
Strassentrakt	DG 1 und DG 2

VR	2,83 m²
WC	1,53 m²
Wohnen und Küche	50,34 m²

Gang	4,30 m²
Bad	8,31 m²
Zimmer 1	11,37 m²
Zimmer 2	13,86 m²
Wohnfläche DG 1	**92,54 m²**

© ATELIER AUGARTEN
Unverbindliche Plankopie I Änderungen vorbehalten. Die eingetragenen Möblierungen sind Einrichtungsvorschläge und im Kaufpreis nicht enthalten, die Nutzflächenangaben erfolgen vorbehaltlich des endgültigen Nutzwertgutachtens.

Alle Maße sind in Zentimeter. Türkoten sind Durchgangslichten, Fensterkoten sind Architekturlichten. Höhenangaben beziehen sich auf die FBOK. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

GEL	Geländer	HK	Handtuchtrockner	AR	Abstellraum
RH	Raumhoch	WM	Waschmaschine	AN	Abstellnische
DK	Dreh-Kipp-Flügel	FVT	Fussbodenheizungs-Verteiler	VR	Vorraum
D	Drehflügel	EVT	Elektro-Verteiler	RO	Aussenrollo
KSF	Kipp-Schwing-Fenster	VS	Vorsatzschale	FBOK	Fussbodenoberkante
FIX	Fixverglasung	GS	Geschirrspüler		Fliesen

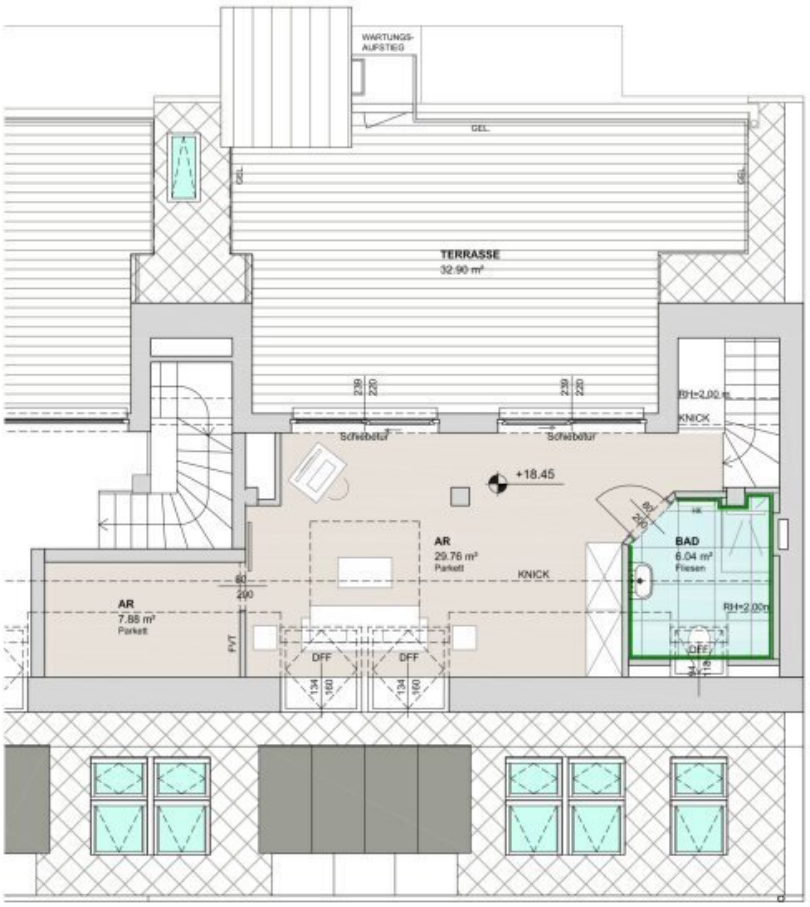
DPM IMMO GMBH
TABORSTRASSE 41/18, 1020 WIEN TEL.: +43 664 84 64 232 m.isacharov@dpmimmo.at

GRUNDRISS

BOUTIQUE GLORIETTE
1140 WIEN

FENZLGASSE 17, 1140 WIEN

EIN PROJEKT DER GPH REAL ESTATE



2.DACHGESCHOSS

0 1 2 3 4 5

FENZLGASSE

N

© ATELIER AUGARTEN
Unverbindliche Plankopie I Änderungen vorbehalten. Die eingetragenen Möblierungen sind Einrichtungsvorschläge und im Kaufpreis nicht enthalten, die Nutzflächenangaben erfolgen vorbehaltlich des endgültigen Nutzwertgutachtens.

Alle Maße sind in Zentimeter. Türkoten sind Durchgangslichten, Fensterkoten sind Architekturlichten. Höhenangaben beziehen sich auf die FBOK. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

AR	29,76 m²	Balkon	6,50 m²
Bad	6,04 m²	Dachterrasse	32,90 m²
AR	7,88 m²		
Wohnfläche DG 2	**43,68 m²**	Kellerabteil	

GEL	Geländer	HK	Handtuchtrockner	AR	Abstellraum
RH	Raumhoch	WM	Waschmaschine	AN	Abstellnische
DK	Dreh-Kipp-Flügel	FVT	Fussbodenheizungs-Verteiler	VR	Vorraum
D	Drehflügel	EVT	Elektro-Verteiler	RO	Aussenrollo
KSF	Kipp-Schwing-Fenster	VS	Vorsatzschale	FBOK	Fussbodenoberkante
FIX	Fixverglasung	GS	Geschirrspüler	—	Fliesen

DPM IMMO GMBH
TABORSTRASSE 41/18, 1020 WIEN TEL.: +43 664 84 64 232 m.isacharov@dpmimmo.at

DPM IMMO

EHL

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mit Blick zum Schloss Schönbrunn! Diese traumhafte Dachgeschosswohnung lässt keine Wünsche offen und bietet Ihnen auf großzügigen 136,22m² alles, was das Herz begehrt.

Der Erstbezug dieser Wohnung garantiert Ihnen höchste Qualität und modernes Wohnen auf höchstem Niveau. Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von der Helligkeit und dem großzügigen Raumkonzept begeistert sein. Der offene Wohn- und Essbereich bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende mit Freunden und Familie. Die bodentiefen Fenster sorgen für viel Tageslicht und lassen den Raum noch größer wirken. Von hier aus haben Sie auch Zugang zu Ihrem eigenen Balkon, auf dem Sie gemütlich frühstücken können.

Eine weitere Besonderheit dieser Wohnung ist die wunderschöne Terrasse, die vom oberen Bereich der Wohnung betreten werden kann. Hier können Sie entspannen, den atemberaubenden Ausblick genießen und sich vom Alltag erholen. Für Gartenliebhaber gibt es auch die Möglichkeit einen Gartenanteil mit knapp 89 m² Fläche um 16.000 € zu erwerben (bereits im Kaufpreis inkludiert).

Die Wohnung verfügt über insgesamt 4 Zimmer, die sich perfekt als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer eignen. Alle Zimmer sind mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet und bieten viel Platz für Ihre persönliche Gestaltung. Die beiden Badezimmer und 3 WCs sorgen für ausreichend Komfort und Privatsphäre. Das Hauptbadezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche sowie einem Doppelwaschbecken ausgestattet.

Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme im Winter und macht die Wohnung auch an kalten Tagen zu einem gemütlichen Ort. Im Sommer sorgt die Klimaanlage für ein angenehmes und komfortables Raumklima.

Zögern Sie nicht und werden Sie Eigentümer dieser Traumimmobilie! Hier können Sie inmitten der pulsierenden Stadt zur Ruhe kommen und dennoch alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens genießen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Wohnung überzeugen. Wir freuen uns auf Sie!

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 <1.250m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <1.000m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.