



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 139406

erstellt am : 23.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 491000€

Straße: Klostermanngasse

1230 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Samir Agha-Schantl

Tel: 0043 660 4701793

samir.gha-schantl@schantl-ith.at

Wohnfläche: 84.23m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 99.13m<sup>2</sup>

**WINTERAKTION! Hausfeeling - Familien-Hit!**  
**Townhouse mit Garten + Erdwärme + Absolute**  
**Ruhelage + Tiefgarage + Ideale Süd Ausrichtung!**  
**Nachhaltig und zukunftssicher investiert!**



**WINTERAKTION! NUTZEN SIE JETZT DIE CHANCE!**

Hausfeeling - Familien-Hit! Townhouse mit Garten + Erdwärme + Absolute Ruhelage + Tiefgarage + Ideale Süd Ausrichtung! Nachhaltig und zukunftssicher investiert!

Hier investieren Sie nachhaltig und zukunftssicher!

Erdwärmepumpe (Geothermie) und eine zusätzliche 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. 62m<sup>2</sup> bis ca. 171m<sup>2</sup> - 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.

Im Sommer - Kühlen ohne Kosten!

TOP H9.02. (Hofseitiges Townhouse)

Hausfeeling pur! Ihr neues Townhouse wird Sie begeistern und teilt sich auf der 1.Ebene in einen geräumigen Vorraum mit viel Platz für eine Garderobe und Stauraum, ein separates Gäste-WC, einen praktischen Abstellraum sowie ein lichtdurchflutetes und großes Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Terrasse bzw. dem charmanten Garten.

Auf der 2.Ebene befindet sich der private Bereich und teilt sich dieser in ein stylisches Badezimmer mit Dusche, Badewanne, 2.WC und Waschmaschinenanschluss, sowie 2 getrennt begehbare Schlafzimmer.

Hier freuen Sie sich jeden Tag auf´s Heimkommen...

Highlights: Erdwärme + Luft-Wasser-Wärmepumpe + Bauteilaktivierung / Tiefgarage / Fußbodenheizung und Kühlung / Raffstores / Hochwertige Materialien / Riesige Kellerabteile  
Ihre Vorteil: Sehr niedrige Kosten für Warmwasser und Heizung und somit Reduktion der monatlichen Ausgaben!

Wohnfläche: ca. 84,23m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 6,6m<sup>2</sup> + Eigengarten: ca. 23,20m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 6,09m<sup>2</sup>

Kaufpreis: ? 491.000.-

Kaufpreis Garagenplatz: ? 28.000.-

Bezug: ab sofort

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

Worauf warten Sie noch? Leistbares Hausfeeling mit allem was das Herz begehrt! Wir beraten Sie gerne und zeigen Ihnen vor Ort alle verfügbaren Einheiten...

[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

## Eckdaten

Wohnfläche: 84.23m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 99.13m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 34m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.71m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 491000€

Nebenkosten: 129.12€

## Kontaktinformationen

Vorname: Samir

Nachname: Agha-Schantl

Tel.: 0043 660 4701793

E-Mail: samir.gha-schantl@schantl-ith.at