



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 134184

erstellt am : 11.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1129000€

Straße: Fenzlgasse

1140 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Samir Agha-Schantl

Tel: 0043 660 4701793

samir.gha-schantl@schantl-ith.at

Wohnfläche: 143.73m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 149.85m<sup>2</sup>

**Frühjahrsaktion! Familien-HIT mit großem Balkon! Lift  
direkt in die Wohnung + 4,5 Zimmer + Erdwärme +  
Höchste Qualität + Perfekte Raumaufteilung + Viel  
Privatsphäre + Blick uns Grüne!**



Frühjahrsaktion!

Ihre kids werden Ihnen ewig dankbar sein... Familienparadies mit großem Balkon und Blick ins Grüne sowie jeder Menge Lebensqualität!

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 4 (3.Stock, Balkonwohnung, 4-5 Zimmer)

Mit dem Lift direkt in Ihre neue Wohnung! Genießen Sie den Komfort und gelangen Sie barrierefrei mit Ihren Einkäufen direkt in Ihre neue Wohnung als Option zum "normalen" Eingang...

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen geräumigen Vorraum, eine separate und sehr geräumige Garderobe inkl. Waschmaschinenanschluss, ein separates WC mit Handwaschbecken und Fenster, ein großes Familien-Badezimmer mit Dusche, Badewanne und 2.WC, 2 getrennt begehbare und geräumige Schlafzimmer und ein großes Master-Bedroom mit angeschlossenem Schrankraum und eigenem Badezimmer mit Dusche, 3.WC und Fenster mit Blick in den grünen Innenhof, sowie das Herzstück der Wohnung - einen Wohn-Essbereich mit Zugang zum Traum-Balkon. Der Wohn-Essbereich ist großzügig gestaltet und teilt sich in ein Esszimmer mit vorbereiteten Küchenanschlüssen und ein direkt verbundenes, separates Wohnzimmer.

Es ist auch möglich, das Wohn-Esszimmer zu kombinieren, so wäre es möglich ein 4.Schlafzimmer zu schaffen.

Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf den großen Balkon mit Wasser- Licht- und Stromanschluss und einem raffinierten Abstellraum!

Genug Platz für die ganze Familie! 3WCs / 2 Bäder / 2 Abstellräume in der Wohnung + 1 Abstellraum am Balkon

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

Wohnfläche: ca. 143,73m<sup>2</sup> + Balkon: ca. 12,24m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 3,63m<sup>2</sup>

Kaufpreis: ? 1.129.000.-

Bezug: ab sofort

Folgende Wohnungen haben bereits glückliche, neue Eigentümer: TOP 7

[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 &lt;500m  
Apotheke &lt;250m  
Klinik &lt;1.000m  
Krankenhaus &lt;1.750m  
Kinder &lt;Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;250m  
Universität &lt;750m  
Höhere Schule &lt;1.750m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;250m  
Bäckerei &lt;250m  
Einkaufszentrum &lt;1.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;750m  
Bank &lt;750m  
Post &lt;1.000m  
Polizei &lt;1.000m  
Verkehr  
Bus &lt;250m  
U-Bahn &lt;750m  
Straßenbahn &lt;250m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;4.250m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 143.73m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 149.85m<sup>2</sup>

Zimmer: 4.5

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 59m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.04m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 1129000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Samir

Nachname: Agha-Schantl

Tel.: 0043 660 4701793

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