

**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 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,19 kWh / m <sup>2</sup> * 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











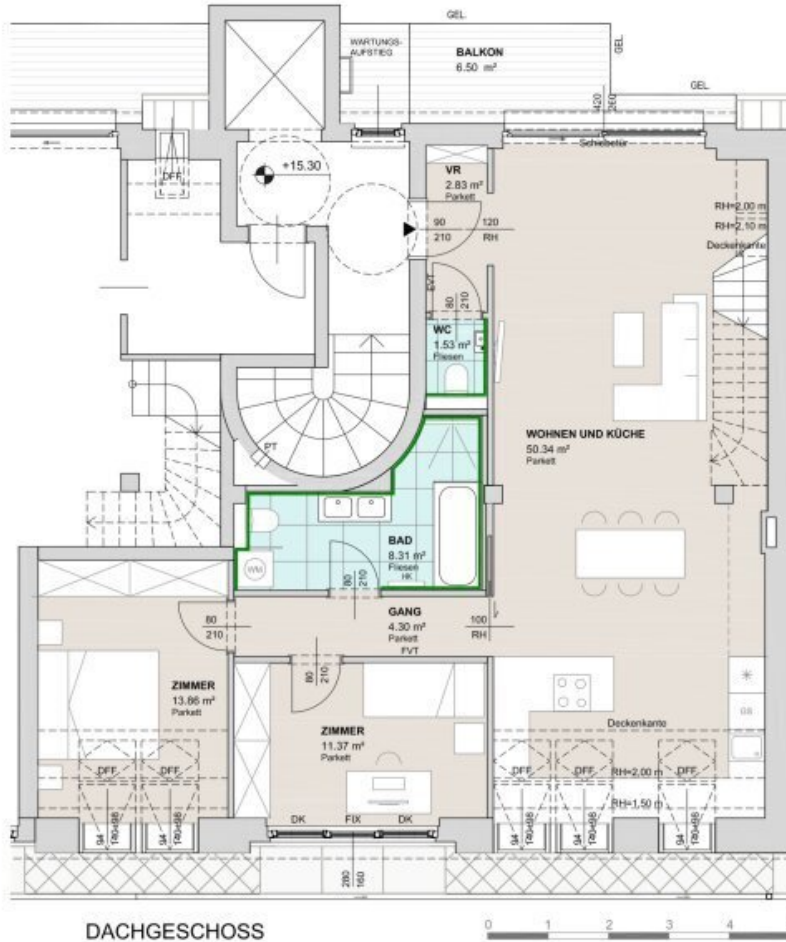
# GRUNDRISS

# BOUTIQUE GLORIETTE

# FENZL GASSE 17, 1140 WIEN

1140 WIEN

Ein Projekt der **GPH**  
REAL ESTATE



DACHGESCHOSS

TOP 15 136,22 m<sup>2</sup>

Strassentrakt DG 1 und DG 2

VR	2,83 m <sup>2</sup>
WC	1,53 m <sup>2</sup>
Wohnen und Küche	50,34 m <sup>2</sup>

Gang	4,30 m <sup>2</sup>
Bad	8,31 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,37 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,86 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche DG 1</b>	<b>92,54 m<sup>2</sup></b>

GEL	Geländer	HK	Handtuchtrockner
RH	Raumhoch	WM	Waschmaschine
DK	Dreh-Kipp-Flügel	FVT	Fussbodenheizungs-Verteiler
D	Drehflügel	EVT	Elektro-Verteiler
KSF	Kipp-Schwing-Fenster	VS	Vorsatzschale
FIX	Fixverglasung	GS	Geschirrspüler

AR	Abstellraum
AN	Abstellnische
VR	Vorraum
RO	Aussenrollo
FBOK	Fussbodenoberkante
—	Fliesen

© ATELIER AUGARTEN  
Unverbindliche Plankopie | 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 Durchgangshöhen, 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.

**DPM IMMO GMBH**

TABORSTRASSE 41/18, 1020 WIEN

TEL: +43 664 84 64 232

m.isacharov@dpmimmo.at





# GRUNDRISS

# BOUTIQUE GLORIETTE

1140 WIEN

# FENZL GASSE 17, 1140 WIEN

Ein Projekt der **GPH REAL ESTATE**



FENZL GASSE



2.DACHGESCHOSS

AR	29,76 m <sup>2</sup>	Balkon	6,50 m <sup>2</sup>
Bad	6,04 m <sup>2</sup>	Dachterrasse	32,90 m <sup>2</sup>
AR	7,88 m <sup>2</sup>		
<b>Wohnfläche DG 2</b>	<b>43,68 m<sup>2</sup></b>	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

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

Alle Maße sind in Zentimeter.  
Türknoten sind Durchgangslichter,  
Fensterknoten sind Architekturlichter.  
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 Ausstattungsbe-  
schreibung.

**DPM IMMO GMBH**

TABORSTRASSE 41/18, 1020 WIEN

TEL.: +43 664 84 64 232

m.isacharov@dpmimmo.at



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mit Blick zum Schloss Schönbrunn! Diese traumhafte Dachgeschosswohnung lässt keine Wünsche offen und bietet Ihnen auf großzügigen 136,22m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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