

## **PRUNKSTÜCK: Über den Dächern Wiens: Exklusives Wohnen mit großzügigen Freiflächen**



**Objektnummer: 20399**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Adresse                       | Tendlergasse 3       |
| Art:                          | Wohnung              |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1090 Wien            |
| Baujahr:                      | 1900                 |
| Zustand:                      | Erstbezug            |
| Alter:                        | Altbau               |
| Wohnfläche:                   | 133,02 m²            |
| Zimmer:                       | 3                    |
| Bäder:                        | 2                    |
| WC:                           | 2                    |
| Terrassen:                    | 1                    |
| Heizwärmebedarf:              | B 42,40 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75               |
| Kaufpreis:                    | 1.719.000,00 €       |
| Provisionsangabe:             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michelle Heindl**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43  
H +43  
F +43

Gerne  
Verfüg





## Tendlergasse 3 1090 Wien

Top 37 • 1.Dachgeschoß

Wohnfläche 133,02 m<sup>2</sup>  
Terrasse 24,93 m<sup>2</sup>

|    |             |                      |
|----|-------------|----------------------|
| 1  | Vorraum     | 9,15 m <sup>2</sup>  |
| 2  | WC          | 1,72 m <sup>2</sup>  |
| 3  | Garderobe   | 5,34 m <sup>2</sup>  |
| 4  | Abstellraum | 4,30 m <sup>2</sup>  |
| 5  | Bad         | 6,29 m <sup>2</sup>  |
| 6  | Zimmer      | 16,23 m <sup>2</sup> |
| 7  | Bad         | 4,05 m <sup>2</sup>  |
| 8  | Zimmer      | 15,09 m <sup>2</sup> |
| 9  | Wohnküche   | 67,63 m <sup>2</sup> |
| 10 | WC          | 3,22 m <sup>2</sup>  |
| 11 | Terrasse    | 24,93 m <sup>2</sup> |

### Übersicht



**3SI** MAKLER



A3 | M 1:100 0 5

Die in der Planerstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten.  
Aufgrund der ursprünglichen Grundstückseinteilung wurden folgende Fußgrößenänderungen in Abänderung der Pläne bzw. des Bestandes getroffen:  
Erdgeschoss im Parkett, 1. Obergeschoss im Mezzanin, 2. Obergeschoss im 1. Stock, 3. Obergeschoss im 2. Stock, 4. Obergeschoss im 3. Stock.  
Es gilt die Bau- und Ausstattungsbewertung: Statische Maße und Fußbaumaße, Planstand Juni 2022.

# Objektbeschreibung

## Die Vollendung des Wohnens

In der Tendlergasse 3 im traditionsreichen 9. Bezirk erhebt sich ein sorgfältig revitalisiertes Gründerzeithaus zu neuer, glanzvoller Pracht. Viele originalgetreue Details des Stilaltbaus bleiben erhalten, während neues Leben einzieht. 36 exklusive Eigentumswohnungen mit Größen von 36 bis 185 m<sup>2</sup> eröffnen ein Wohnen in vollendeter Ästhetik – mit großzügigen Freiflächen wie Balkonen, Gärten und Dachterrassen, die den Blick über die Stadt schweifen lassen.

Der akademische Stadtteil Michelbeuern besticht durch sein prestigeträchtiges Umfeld geprägt von erstklassigen Institutionen wie dem Allgemeinen Krankenhaus (AKH), dem Universitätsklinikum und der Medizinischen Universität Wien. Prunkstück krönt diese außergewöhnliche Lage mit zeitloser Eleganz und höchstem Wohnkomfort.

Hohe Türen und große Fensterflächen unterstreichen den klassischen Alt-Wien-Charakter, die imposanten Raumhöhen schaffen ein Gefühl von Weite und verleihen den Räumen eine außergewöhnliche Großzügigkeit. Jeweils zwei Wohnungen pro Etage verfügen über Balkone, die sich zum ruhigen, begrünten Innenhof öffnen und private Rückzugsorte inmitten der Stadt bieten.

Im Parterre bilden zwei exklusive Gartenwohnungen ein Refugium der Ruhe mit direktem Zugang ins Grüne. Die privaten Gärten erweitern den Wohnraum ins Freie und verbinden historisches Altbauflair mit Natur. Hier genießen die Bewohner urbanes Leben mit dem Luxus eines eigenen Gartens – eine seltene Symbiose aus Eleganz, Erholung und Freiraum.

Entdecken Sie auch unsere exklusiven, frisch sanierten Einheiten im Erdgeschoss und Untergeschoss – die perfekte Ergänzung für Ihr Zuhause! Ob als stilvoller Weinkeller, persönlicher Fitnessraum, entspannender Wellnessbereich, für kreative Nutzungsideen oder erweiterter Stauraum – unsere Einheiten bieten vielfältige Möglichkeiten, Ihren Raum individuell zu gestalten. Mit Größen zwischen ca. 10 m<sup>2</sup> und ca. 74 m<sup>2</sup> passen die Räumlichkeiten perfekt zu Ihren Bedürfnissen. Eine einzigartige Gelegenheit, zusätzlichen Fläche zu schaffen und Ihren Lifestyle zu bereichern.

## Lagebeschreibung

Die Tendlergasse 3 befindet sich im Herzen des 9. Wiener Gemeindebezirks, Alsergrund, einem der begehrtesten Wohngebiete Wiens. Dieser Bezirk besticht durch seine zentrale Lage und die Nähe zu zahlreichen kulturellen und historischen Sehenswürdigkeiten.?

## **Kulturelle Highlights und Freizeitmöglichkeiten**

In unmittelbarer Umgebung finden Sie das Servitenviertel, ein charmantes Grätzl mit französischem Flair, das zum Flanieren und Genießen einlädt. Hier reihen sich elegante Cafés, wie das La Mercerie, und exquisite Restaurants aneinander. Ein Spaziergang durch das Viertel offenbart historische Bauten und die barocke Servitenkirche, die das kulturelle Angebot bereichern. ?

Für Naturliebhaber bietet der nahegelegene Liechtensteinpark eine grüne Oase der Ruhe. Der Park, einst im 18. Jahrhundert angelegt, lädt mit seinen weitläufigen Grünflächen und dem prachtvollen Gartenpalais Liechtenstein zu entspannenden Spaziergängen ein. ?

## **Kulinarische Vielfalt**

Die zentrale Lage ermöglicht zudem den Besuch zahlreicher weiterer Gastronomiebetriebe, die eine Vielfalt an kulinarischen Genüssen bieten. ?

## **Verkehrsanbindung**

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende öffentliche Anbindung. Die U6-Station Währinger Straße ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar, und die Straßenbahnlinien 37, 38, 40, 41 und 42 ermöglichen eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum. Diese ausgezeichnete Infrastruktur gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto.

## **Bildungseinrichtungen und Infrastruktur**

Der Alsergrund ist bekannt für seine renommierten Bildungseinrichtungen, darunter die Universität Wien und das Lycée Français de Vienne. Zahlreiche Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, was die Tendlergasse 3 besonders für Familien attraktiv macht.?

## **TOP 37**

Exklusive Dachgeschosswohnung mit Terrasse im Herzen des 9. Bezirks

Diese stilvolle Dachgeschosswohnung Top 37 erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet mit einer Wohnfläche von 133,02 m<sup>2</sup> sowie einer großzügigen Terrasse mit 24,93 m<sup>2</sup> ein durchdachtes und elegantes Wohnkonzept in zentraler Lage.

Ebene 1 – Rückzugsort mit Privatsphäre:

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Vorraum, von dem aus sämtliche Räume zentral begehbar sind. Einen praktischen Abstellraum sowie eine Garderobe sorgen ideal für Stauraum und Ordnung. Auf dieser Ebene befinden sich zwei perfekt dimensionierte Schlafzimmer– jeweils mit direktem Zugang zu einem eigenen Bad. Ergänzt wird diese Etage durch ein separates WC.

Über eine elegante Innentreppe gelangt man in das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit offener Wohnküche. Die Raum Offenheit, große Fensterflächen und der Zugang zur herrlichen Terrasse verleihen dem Wohnbereich eine besondere Großzügigkeit und ein luftiges Wohngefühl. Ein weiteres separates WC rundet diese Ebene funktional ab.

Fazit:

Diese Dachgeschosswohnung verbindet stilvolle Architektur mit durchdachter Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung. Die Kombination aus Privaträumen im unteren Geschoss und einem repräsentativen Wohnbereich mit Terrasse im oberen Geschoss macht dieses Objekt zu einem echten Prunkstück im begehrten Alsergrund.

Perfekt geschnittener 3-Zimmer Dachgeschosswohnung mit knapp 133,02 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 24,93 m<sup>2</sup> Terrasse:

- Vorraum
- WC
- Garderobe

- Abstellraum
- Badezimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Schlafzimmer
- Wohnküche
- WC
- Terrasse

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

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 <50m

Apotheke <200m

Klinik <200m

Krankenhaus <325m

### **Kinder & Schulen**

Schule <200m

Kindergarten <175m

Universität <200m

Höhere Schule <325m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <1.525m

### **Sonstige**

Geldautomat <75m

Bank <75m

Post <500m

Polizei <475m

### **Verkehr**

Bus <150m

U-Bahn <175m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <550m

Autobahnanschluss <2.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap