

# PRUNKSTÜCK: Exklusives Wohnen über den Dächern Wiens mit großzügigen Freiflächen



**Objektnummer: 20397**  
**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:                   | 182,11 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 3                                |
| Terrassen:                    | 2                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 42,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                           |
| Kaufpreis:                    | 2.549.000,00 €                   |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

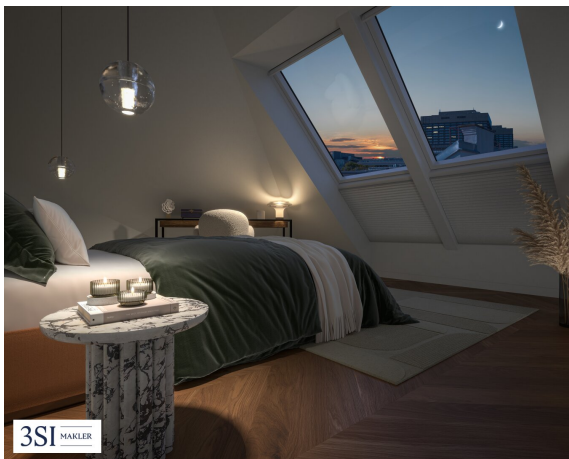


**Lucas Carlsen**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T  
H  
E  
G  
V





Tendlergasse 3  
1090 Wien

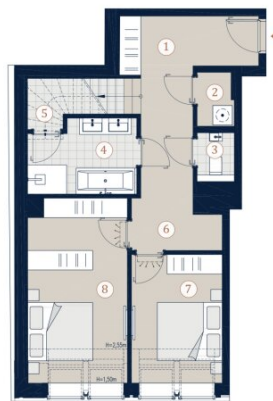
Top 35 • 1. + 2. Dachgeschoß

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>182,11 m<sup>2</sup></b>            |
| <b>Terrasse</b>     | <b>26,44 m<sup>2</sup></b>             |
| <b>Dachterrasse</b> | <b>71,84 m<sup>2</sup></b>             |
| 1                   | Vorraum 13,14 m <sup>2</sup>           |
| 2                   | Abstellraum 1,91 m <sup>2</sup>        |
| 3                   | WC 1,50 m <sup>2</sup>                 |
| 4                   | Bad 7,04 m <sup>2</sup>                |
| 5                   | Abstellraum 3,80 m <sup>2</sup>        |
| 6                   | Gang 4,24 m <sup>2</sup>               |
| 7                   | Zimmer 11,09 m <sup>2</sup>            |
| 8                   | Zimmer 17,19 m <sup>2</sup>            |
| 9                   | Wohnraum 41,73 m <sup>2</sup>          |
| 10                  | Wohnküche 38,57 m <sup>2</sup>         |
| 11                  | WC 3,89 m <sup>2</sup>                 |
| 12                  | Schrankraum 7,55 m <sup>2</sup>        |
| 13                  | Zimmer 20,61 m <sup>2</sup>            |
| 14                  | Bad 9,85 m <sup>2</sup>                |
| 15                  | Terrasse 26,44 m <sup>2</sup>          |
| 16                  | Dachterrasse 61,39 m <sup>2</sup>      |
| 17                  | DT Zugang Wartung 10,45 m <sup>2</sup> |

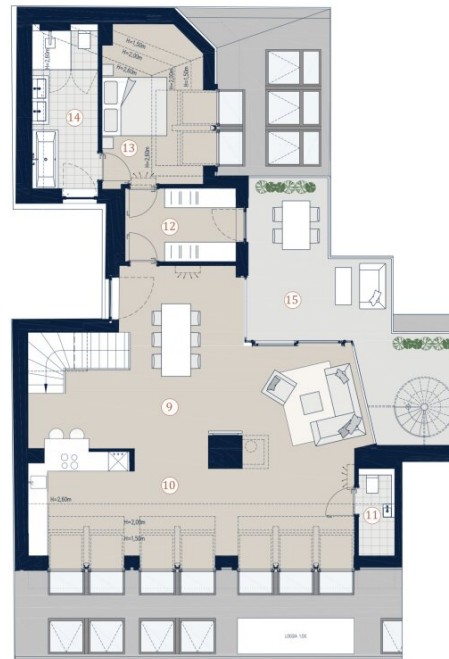
### Übersicht



**3SI** MAKLER



1. Dachgeschoß



2. Dachgeschoß



A3 | M 1:100 0 5

Für in der Planentwicklung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Aufgrund der ursprünglichen Geschosshöhe wurden folgende Deckhöhen in Abhängigkeit der Pläne bzw. des Bestandes getroffen: Erdgeschoss im Parterre, 1. Obergeschoss im Mezzanin, 2. Obergeschoss im 1. Stock, 3. Obergeschoss im 2. Stock, 4. Obergeschoss im 3. Stock. Es gilt die Bau- und Anordnungsbeschreibung, Schriftliche Maße und Fachausdrücke, Planmaß Juni 2022.

Tendlergasse 3  
1090 Wien

Top 35 • 1. + 2. Dachgeschoß

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Wohnfläche   | 182,11 m <sup>2</sup> |
| Terrasse     | 26,44 m <sup>2</sup>  |
| Dachterrasse | 71,84 m <sup>2</sup>  |

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| 16 Dachterrasse      | 61,39 m <sup>2</sup> |
| 17 DT Zugang/Wartung | 10,45 m <sup>2</sup> |

Übersicht



Dachterrasse

A3 | M 1:100 0 5

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Aufgrund der ursprünglichen Geschosshöhenplanung werden folgende Änderungen in Abänderung der Pläne bzw. des Bestandes getroffen: Erdgeschoss im Parkett, 1. Obergeschoss ist Mezzanin, 2. Obergeschoss ist 1. Stock, 3. Obergeschoss ist 2. Stock, 4. Obergeschoss ist 3. Stock. Es gilt die Bau- und Anordnungsbeschreibung, Statikliche Maße und Baubemaße, Februar/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.?

## **Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?**

**Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.**

**Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung,  
Versicherung und alle weiteren Schritte.**

**Jetzt unverbindlich anfragen!**

## **TOP 35**

Perfekt geschnittener 4-Zimmer Dachgeschosswohnung mit knapp 182,11 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 26,44 m<sup>2</sup> Terrasse und 71,84 m<sup>2</sup> Dachterrasse:

- Vorraum
- Abstellraum
- separates WC
- Badezimmer
- Abstellraum
- Gang
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Wohnraum
- Wohnküche

- WC
- Schrankraum
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Terrasse
- Dachterrasse

Zur Wohnung kann selbstverständlich auch ein Garagenplatz dazu erworben werden. Hierbei handelt es sich um einen Stapelparker (Karussell-Variante). Der Kaufpreis hierfür beträgt EUR 65.000,00.

## **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